



HAL
open science

La construction durable : étude juridique comparative / Maroc-France

Khadija Bouroubat

► **To cite this version:**

Khadija Bouroubat. La construction durable : étude juridique comparative / Maroc-France. Droit. Université Paris Saclay (COMUE), 2016. Français. NNT : 2016SACLV136 . tel-01617586

HAL Id: tel-01617586

<https://theses.hal.science/tel-01617586>

Submitted on 16 Oct 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

NNT : 2016SACLV136

THESE DE DOCTORAT
DE
L'UNIVERSITE PARIS-SACLAY
PREPAREE A
VERSAILLES ST-QUENTIN-EN-YVELINES

ECOLE DOCTORALE N° 578
SCIENCE DE L'HOMME ET DE LA SOCIETE

SCIENCES JURIDIQUES

PAR

Mlle Khadija BOUROUBAT

**La construction durable :
étude juridique comparative / Maroc-France**

Thèse présentée et soutenue à Versailles St-Quentin-en-Yvelines, le 5 décembre 2016

Composition du jury :

M. NEYRET Laurent, Professeur des Universités, Université Versailles Paris-Saclay, Président du Jury
Mme FAURE-ABBAD Marianne, Professeure des Universités, Faculté de droit et des sciences de Poitiers, Équipe de recherche en droit privé (EA 1230), Rapporteur
M. TRICOIRE Jean-Philippe, Maître de conférences en droit privé HDR, Université Aix-Marseille, Rapporteur
Mme REBOUL-MAUPIN Nadège, Maître de conférences en droit privé HDR, Université Versailles Paris-Saclay, Directrice de thèse

L'Université Versailles Paris-Saclay n'entend accorder aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

RESUME

Titre : la construction durable : étude juridique comparative/Maroc-France.

Mots clés : environnement, gestion des déchets, réglementation thermique, efficacité énergétique, responsabilité des constructeurs.

La présente étude a pour objet de savoir si le Maroc en tant que pays en voie de développement dispose de dispositifs juridiques lui permettant de construire durablement.

Le rapport Meadows publié en 1972 annonçant « les limites de la croissance » a incité la communauté internationale à prendre conscience de l'urgence écologique et à agir. Ainsi, plusieurs conférences internationales ont été organisées afin de mettre en place une nouvelle vision de l'avenir de l'humanité. C'est dans ce contexte international marqué par l'accroissement du conflit entre les préoccupations environnementales et le développement économique que la notion de développement durable a vu le jour.

Le secteur de la construction paraît-il le mieux à pouvoir intégrer ces préoccupations.

Un bâtiment durable doit être pensé dès sa conception. Tout le cycle de vie de l'ouvrage a un impact sur l'environnement. C'est pourquoi son développement est subordonné à l'adoption d'un cadre juridique imposant le recours à des matériaux de construction écologique, à la gestion des déchets, à la préservation de la qualité de l'eau, du sol et de l'air et à la réalisation de la performance énergétique. Ces dispositions impliquent de nouvelles exigences qui vont changer les méthodes et pratiques des intervenants et contribuer à une coopération renforcée dans le cadre de la construction. Ainsi, il sera primordial de mettre la lumière sur la responsabilité de ces professionnels. La construction durable a un coût. Son développement doit être appuyé par des règles d'urbanisme, par des incitations financières et par la normalisation et la certification des bâtiments selon les référentiels de l'association haute qualité environnementale.

Title: Sustainable construction: legal comparative study/ Morocco-France

Key words: environment, waste management, thermal regulation, efficiency of energy, liability of builders.

This study aims to explore the possibility for Morocco as developing country and booming economy to succeed in integrating sustainable development in the construction sector in the same way as his French counterpart.

The Meadows report published in 1972 announcing « the limits to growth » was intended to encourage international community to become aware of the ecological emergency and to act.

Thus, a number of international conferences were organized in order to establish a new vision for the future of humanity. It is in this international context marked by the increase conflict between environmental

concerns and economic development that the concept of sustainable development was born. The construction field it seems able to integrate these concerns.

A sustainable building must be thought from its conception. All the life cycle of the work has an impact on the environment. That's why his development is subordinated to the adoption of a legal frame work imposing the use of environment-friendly construction materials, waste management, conservation of the quality of the water, the ground and the air and to realization of the energy performance. These rules involve new requirements which are going to change the methods and the practices and contribute to an enhanced cooperation gram work or construction. It is there for every important to shed light on liability of professionals. Sustainable construction has a cost.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements s'adressent en premier lieu à ma directrice de thèse, Mme Nadège Reboul-Maupin, pour la confiance qu'elle m'a accordée en acceptant d'encadrer cette recherche et pour les précieux conseils qu'elle m'a prodigués tout au long de ce parcours. À la fois pour ses qualités humanistes et son approche pédagogique je la remercie infiniment.

Je tiens ensuite à remercier les membres du jury, Mme Marianne Faure-Abbad, M. Jean-Philippe Tricoire et M. Laurent Neyret, qui ont accepté de lire et de discuter cette thèse ; je suis honorée par leur présence.

Merci à tous ceux qui m'ont supporté par leur amitié et à tous ceux qui m'ont permis d'avancer dans cette recherche.

Un immense merci à mes parents et à ma famille pour leur amour et leurs encouragements.

À mes chers parents,
À ma sœur, mes frères et à toute ma famille,
À tous mes amis

TABLES DES PRINCIPALES ABREVIATIONS

ABH	Agence du bassin hydraulique
ACV	Analyse du cycle de vie
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADEREE	Agence pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Energétique
AEE	Agence européenne pour l'environnement
AFD	Agence française de développement
AFNOR	Association française de normalisation
AFSSET	Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail
AGIRE	Programme d'appui à la gestion intégrale des ressources en eau
AJDI	Actualité juridique Droit immobilier
AJPI	Actualité juridique Propriété immobilière
AIE	Agence Internationale de l'Énergie
Al.	Alinéa
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové
AMC	Association de microcrédit
ANHI	Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre
ANPME	Agence nationale pour la petite et moyenne entreprise
Anses	Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail
ARENE	Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
Arr.	Arrêté
Art.	Article
ATE	Agrément technique européen
BAD	Banque africaine de développement
BBC	Bâtiment basse consommation
BCT	Bureau central de tarification
BDEI	Bulletin du droit de l'environnement industriel
BED	Banque européenne de développement
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
BERD	Banque européenne pour la reconstruction et le développement
BIC	Bénéfice industriel et commercial
BM	Banque Mondiale
BO	Bulletin officiel
BOI	Bulletin officiel des impôts
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
BT	Basse tension
BTP	Bâtiment et travaux publics
Bull.	Bulletin
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des Chambres civiles de la Cour de cassation
Bull. crim.	Bulletin de la Chambre criminelle de la Cour de cassation
CA	Chiffre d'affaire

CA.	Cour d'appel
C.A.A	Cour administrative d'appel
CAFE	Clean Air for Europe
Cass.	Cour de cassation
Cass. Ass. plén	Cour de cassation, Assemblée plénière
Cass. Ch. Mixtes	Cour de cassation, chambres mixtes
Cass. Req.	Cour de cassation, chambre des requêtes
Cass. soc.	Cour de cassation, chambre sociale
CCAG	Cahier des clauses administratives générales
CCH	Code de la construction et de l'habitation
C. civ.	Code civil
CNUCC	Convention-Cadre des Nations Unies sur les changements climatiques
C. com.	Code de commerce
C. consom.	Code de la consommation
Cd	Cadmium
CDER	Centre de Développement des Énergie Renouvelables
CE	Conseil d'État
CED	Catalogue européen de déchet
CEE	Communauté d'économie d'énergie
CEE	Communauté Économique Européenne
CEEB	Code d'efficacité énergétique dans le bâtiment
CEN	Comité européen de normalisation
CENELE	Comité européen de normalisation électronique
C. envir.	Code de l'environnement
Cepmax	Consommation d'énergie maximale
CES	Chauffe eau solaire
CETE	Centre d'études techniques de l'équipement
CGAT	Code général des collectivités territoriales
CGEM	Confédération Générale des entreprises du Maroc
CGI	Code général des impôts
CGM	Construction Générale Méditerranéennes
Chap.	Chapitre
CHSCT	Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions du travail
CICT	Crédit d'impôt pour la transition énergétique
CIDD	Crédit d'impôt pour le développement durable
CILF	Conseil International de la Langue Française
CIRC	Centre international de recherche sur le cancer
Circ.	Circulaire
CJCE	Cour de justice des Communautés européennes
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
CMD	Catalogue marocain de déchet
CMED	Commission mondiale sur l'environnement et le développement
C. mon. fin.	Code monétaire et financier
CNEDD	Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable
CO	Monoxyde/dioxyde de carbone
C.O.C	Certificat de conformité européen
Concl.	Conclusion

COPAL	Comité pour l'application de la loi.
COS	Coefficient d'occupation du sol
COV	Composé organique volatil
Constr. Urb.	Construction urbanisme
CP	Code pénal
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSHPF	Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France
CSNCA	Conseil Supérieur de Normalisation, de Certification et d'Accréditation
CSP	Code de la santé publique
CSTB	Centre Scientifique et Technique de Bâtiment
CSS	Code de la sécurité sociale
CT	Collectivité territoriale
C. trav.	Code de travail
Cumac	Cumulée et actualisée
C. urb.	Code de l'urbanisme
D	Recueil Dalloz
DCTC	Direction de Contrôle Technique de la Construction
DD	Déchet dangereux
DD	Développement durable
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires
DDT	Dossier de diagnostic technique
Décr.	Décret
DEEE	Déchet d'équipement électrique et électronique
DGCT	Direction générale des collectivités territoriales
DGL	Dispositif global de financement de leasing
DGS	Direction Générale de la Santé
DHUP	Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages
DIREN	Directions Régionales de l'Environnement
DMN	Direction de la météorologie nationale
DOG	Document d'orientation générale
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
DPC	Directive produit de construction
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DRAE	Délégation régionale à l'Architecture et à l'Environnement
DRE	Direction Régionale de l'Équipement
DREIF	Direction Régionale de l'Équipement d'île de France
DRIRE	Directions Régionales de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
Dr. Soc.	Droit social
Éco-PTZ	Éco-prêt à taux zéro
Éd.	Édition
EDE	Électricité de France
EEA	European Energy Award
EIE	Étude d'impact environnemental
EMC	Cluster Efficacité Énergétique des Matériaux de construction
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale

EPI	Équipement de protection individuelle
EPIC	Établissement public à caractère industriel et commercial
ERAC	Établissement régionaux d'aménagement et de construction
ETSI	Institut européen des normes de télécommunication
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FCAATA	Fonds de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante
FDE	Fonds de développement énergétique
FDES	Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires
FEC	Fonds d'équipement communal
FEM/GEF	Fonds pour l'environnement mondial
FER	Fonds d'énergie renouvelable
FFB	Fédération Française de bâtiment
FFEM	Fonds français pour l'environnement mondial
FIEE	Financement innovant de l'efficacité énergétique
FIMC	Fédération des Industries des Matériaux de Construction
FIVA	Fonds d'indemnisation pour les victimes d'amiante
FNAET	Fonds National pour l'Achat et l'Équipement des Terrains
FNE	Fonds national de l'environnement
FNPC	Fédération nationale des promoteurs-constructeurs
FNPI	Fédération nationale des promoteurs immobiliers
FOGEER	Fonds de garantie des énergies renouvelables
FOMAN	Fonds de la mise à niveau
Gaz. Pal.	La Gazette du Palais
GES	Gaz à effet de serre
GWH	Gigawatt-heure
GIEC	Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat
GRIDAUH de l'habitat.	Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et
Gt	Gigatonne
GTZ	Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit
Ha.	Hectare
HCSP	Haut conseil de la santé publique
HQE	Haute qualité environnementale
HPE EnR	Haute performance énergétique énergie renouvelable
HT	Haute tension
ICV	Inventaire de cycle de vie
IDE-E	Institut pour le développement, l'environnement et l'énergie
IEM	Interprétation des états des milieux
IEPV	Instrument européen de partenariat et de voisinage
IFEN	Institut Français de l'Environnement
IG	Intérêt général
IMANOR	Institut marocain de normalisation
IMET	Ministère de l'Environnement italien
INDH	Initiative Nationale de Développement Humain

INSERM	Institut national de la santé et de la recherche médicale
IPT	Incapacité permanente du travail
IR	Impôt sur le revenu
IRSEEN	Institut de recherche en énergie solaire et énergie renouvelable
ISO	Organisation Internationale de Normalisation
ITT	Incapacité temporaire du travail
JCP A	Juris-classeur périodique (semaine juridique) édition administrations et collectivités territoriales
JCP éd. E	Juris-classeur périodique (semaine juridique) édition entreprise et affaire
JCP éd. G	Juris-classeur (semaine juridique) édition générale
JCP éd. N	Juris-classeur (semaine juridique) édition notariat
JOCE	Journal officiel des Communautés européennes
JOEU	Journal officiel de l'Union européenne
JORF	Journal officiel de la République Française
JP	Jurisprudence
LBC	Lampe basse consommation
L.F.	Loi de finance
L.G.D.J	Librairie générale de droit et de jurisprudence
LOF	Loi d'orientation française
LPA	Les petites affiches
LPEE	Laboratoire Public d'Essai et d'Études
LYDEC	Lyonnaise des eaux de Casablanca
MAD	Dirham
MASEN	Moroccan Agency For Solar Energy- Agence Marocaine pour l'Énergie Solaire
MATE	Ministère de l'Aménagement et du Territoire et de l'Environnement
MATEUH	Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
MDP	Mécanisme de développement propre
Mds.	Milliards
MEA	MENA ENERGY AWARD
MEDDE	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
MEEDDAT	Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire
MEEDDM	Ministère de l'Environnement, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer
MGBC	Morocco Green Building Concil
MHAT	Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
Mon. TP.	Moniteur
MOP	Maîtrise d'ouvrage publique
MPS	Les particules en suspension

MUHTE	Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement
MW	Mégawatt
N°	numéro
NO ²	Dioxyde d'azote
Obs.	Observations
OCDE	Organisation de Coopération et de Développement Economique
OET	Organisme d'évaluation technique
OIEAU	Office International de l'Eau
OIT	Organisation internationale du travail
OQAI	Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur
OMM	Organisation météorologique mondiale
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONE	Office national de l'électricité
ONEE	Office national de l'eau potable et de l'électricité
ONEP	Organisation non-gouvernemental
OPECST	Office de national de l'eau potable
Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques	
Ord.	Ordonnance
P.	Page
PADD	Projet d'aménagement et du développement durable
PARHI	Programme d'action prioritaire de résorption de l'habitat insalubre
PB	Plomb
PCA	Plan Construction et Architecture
PDAR	Plan de développement des agglomérations rurales
PEB	Performance environnementale du bâtiment
PEREN	Promotions des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique
PERG	Programme d'Electrification Rural Globale
PGPE	Programme de Gestion et de Protection de l'Environnement
PIB	Produit intérieur brut
PLU	Plan local d'urbanisme
PME-PMI	Petite et moyenne entreprise
PNAP	Plan National d'Action Prioritaire
PNDM	Programme National des Déchets Ménagers
PNLCRC	Plan National de Lutte contre le Réchauffement Climatique
PNSE	Programme National Santé et Environnement
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'environnement
POPE	Loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique
PPP	Principe pollueur payeur

PPP	Partenariat public-privé
Préc.	Précité
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRSE	Plan Régional Santé-Environnement
PTZ	Prêt à taux zéro
PVC	Polychlorure de vinyle
PZ	Plan de zonage
Kw	Kilowatt
RCA	Responsabilité civile et assurances
RDI/RD imm.	Revue de droit immobilier
RDSS	Revue de droit sanitaire et social
REPIC	Promotion de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans la coopération internationale
Rép. min.	Réponse ministérielle
Res. civ. Et assu.	Responsabilité civile et assurance
RGAT	Revue Générale des Assurances Terrestres
RGDA	Revue générale du droit des assurances
RGE	Reconnu garant de l'environnement
RGPH	Recensement général de la population et de l'habitat
RGPP	Révision générale de la politique publique
RJE	Revue juridique de l'environnement
RLDC	Revue Lamy de droit civil
RPC	Règlement produit de construction
RSC	Revue de science criminelle
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil
S.	suivant
SA	Société anonyme
SAMIR	Société anonyme marocaine d'industrie et de raffinage
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SD	Schéma directeur
SDAU	Schéma directeur d'aménagement urbain
SDL	Société de développement local
SEE	Secrétariat de l'Eau et de l'Environnement
SIE	Société d'investissement énergétique
SMO	Système de management opérationnel
SNIM	Service de Normalisation Industrielle Marocaine
SO ²	Dioxyde de soufre
SOES	Service de l'observation et des statistiques
Somm.	Sommaire
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
TA	Tribunal administratif
TEG	Taux effectif général
TGAP	Taxe générale des activités polluantes

TGI	Tribunal de grande instance
THPE	Très haute performance énergétique
THT	Très haute tension
TIC	Température intérieure de confort
TPE	Très petite entreprise
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
UE	Union européenne
UICN	Union internationale pour la conservation de la nature
ULPIM	Union des lotisseurs et Promoteurs Immobiliers au Maroc
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
UNSFA	Nationale des Syndicats Français d'Architectes
USAID	Agence des États-Unis pour le Développement International
VGAI	Valeurs guides pour l'intérieur
VIH	Virus de l'immunodéficience humain
VLEP	Valeur limite d'exposition professionnelle
VLR	Valeur limite de rejet
VMA	Valeur maximale admissible
WWF	Fonds mondial pour la nature
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE: IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DURABLE..... 24

TITRE I: LES MÉTHODES EMPLOYÉES : DE L'ÉCO-CONSTRUCTION À L'ÉCO-GESTION..... 26

CHAPITRE I : L'ÉCO-CONSTRUCTION : UN MODE DE CONSTRUCTION EN ÉMERGENCE 29

CHAPITRE II : L'ÉCO-GESTION DES BATIMENTS : UN INSTRUMENT VISANT LA MAITRISE DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL..... 99

TITRE II : LES OBJECTIFS RECHERCHÉS : LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ ET LA QUALITÉ DE VIE 140

CHAPITRE I : LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ DANS LE CADRE BÂTI 142

CHAPITRE II : LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DANS LE CADRE BÂTI 191

DEUXIÈME PARTIE: CONSÉCRATION DE LA CONSTRUCTION DURABLE..... 223

TITRE I : ASPECTS CONTRAIGNANTS..... 227

CHAPITRE I : LES OBLIGATIONS DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION DURABLE 230

CHAPITRE II : LA RESPONSABILITÉ DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 260

TITRE II : ASPECTS INCITATIFS..... 300

CHAPITRE I : LE DROIT DE L'URBANISME : UN MÉCANISME INCITATIF..... 303

CHAPITRE II : LES AUTRES MECANISMES INCITATIFS 339

INTRODUCTION

« Le défi urgent de sauvegarder notre maison commune inclut la préoccupation d'unir toute la famille humaine dans la recherche d'un développement durable et intégral, car nous savons que les choses peuvent changer... L'humanité possède encore la capacité de collaborer pour construire notre maison commune. »¹

Historiquement, l'interaction entre l'homme et la nature a toujours existé². Elle remonte à la période protohistorique³. Mais les vrais changements sont intervenus au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. La plus importante dégradation de l'environnement⁴ s'est produite avec la

¹ Lettre encyclique du Pape François « *Laudato Si'* » sur la sauvegarde de la maison commune, Juin 2015.

² L'homme a influencé de manière significative son environnement à partir de l'utilisation du feu (la transformation de vastes étendues de forêts en prairies en Eurasie et en Amérique de Nord, commencée il y a quelques 700 000 ans), aussi par la chasse excessive et les pratiques agricoles.

³ Une période intermédiaire entre :

- la préhistoire : peuple sans écriture ;
- l'histoire : apparition de l'écriture.

⁴ L'environnement est une notion clef dans notre étude. À cet égard, il importe d'en apporter une définition. Il existe une variété de définitions à cette notion : R. Meziane, *Le droit de l'environnement au Maroc*, Thèse, Université de Bordeaux I, 1984, p. 1. ; Un auteur a précisé qu' : « *il est tout à fait erroné de chercher une définition de l'environnement comme s'il existait un ensemble d'objets qui seraient l'environnement par nature, réellement, concrètement. L'environnement ne sera jamais découvert même par la plus objective des disciplines, il serait toujours construit. Cette construction consiste à classer dans une catégorie conceptuelle appelée « environnement », soit des objets et phénomènes nouvellement apparus au niveau du sens commun (ex. la pollution industrielle massive, le gaspillage massif des ressources naturelles, la raréfaction de l'espace), soit des objets ayant déjà une existence culturelle, mais classés jusqu'ici dans d'autres catégories que d'ailleurs s ne quitteront pas pour autant (ex. les objets naturels et les objets constituant l'environnement physico-social) l'environnement comme tout concept se définit par des caractères » : J.-F. Bernard Becharies, « Pour une définition de l'environnement », *Consommation* n° 3, Juill-Sept. 1975, pp. 5-55, cf. R. Meziane, p. 2 ; Le Conseil International de la Langue Française (CILF) définit l'environnement comme étant : « *un ensemble perçu comme une entité, dans un espace et en un temps donnés, des facteurs physiques, chimiques, biologiques et sociaux susceptible d'avoir un effet direct ou indirect, immédiat ou à terme, sur l'espace humain et ses activités, et sur les espaces animales et végétales.* »*

révolution industrielle⁵. En effet, cette révolution a favorisé une industrie lourde et consommatrice des ressources naturelles. Le passage d'une société agraire et artisanale à une société industrielle et économique a eu un impact considérable sur l'environnement et la santé de la population. Au fur et à mesure, le monde a assisté à la pollution de l'eau, de l'air, du sol, à la perturbation de l'équilibre écologique de la biosphère, à des problèmes de déchets et à toutes formes de nuisances.

Cependant, cette situation était considérée comme une rançon inévitable du progrès devant être supporté⁶. Avec une grande arrogance et mépris, l'homme s'est cru capable de dominer la nature. Mais, l'être humain s'est aperçu, par la suite, que cette nature a ses propres limites. Il a créé un déséquilibre écologique qui compromettra son existence. Plusieurs catastrophes naturelles sont survenues certifiant cette réalité⁷. En raison de ces catastrophes, un groupe de scientifiques a rédigé un rapport alarmant ; démontrant les limites de la croissance⁸ pouvant plonger la planète dans une véritable crise. Par conséquent, il avait conclu à la nécessité d'interrompre toute évolution industrielle en vue de sauvegarder le système mondial⁹.

À l'international, une première Conférence internationale sur l'environnement s'est tenue à Stockholm en 1972¹⁰. Elle avait réuni 113 pays dont le Maroc. Elle avait pour objectif

⁵ La révolution industrielle est une expression de l'économiste français Adolphe Blanqui mise ensuite en valeur par le philosophe Friedrich Engels et par l'historien de l'économie Arnold Toynbee. Elle désigne le processus historique du XIX^{ème} siècle. Il est à souligner que seulement certains pays ont connu cette révolution.

⁶ En 1887, le maire de Middlesbrough avait affirmé à ses concitoyens que « *la fumée signifiait le plein emploi, qu'elle indiquait que toutes les couches sociales étaient au travail ; qu'il n'y avait guère besoin de charité et que même les plus humbles étaient à l'abri du besoin et donc qu'ils pouvaient être fiers de leur fumée* ».

⁷ Ex. en 1956, Minamata au Japon ; en 1967, marée noire du Torrey Canyon au large des Cornouilles sur les côtes Britanniques ; en 1969, pollution du Rhin avec le pesticide endosulfan ; en 1976, catastrophe de Seveso en Italie ; en 1978, marée noire de l'Amoco Cadiz sur les côtes de Bretagne ; en 1982, inondation définitive de la cascade définitive de la cascade des sept Chutes à la suite de la construction du barrage d'Itaipu en Amérique du sud ; en 1984, catastrophe de Bhopal ; en 1986, catastrophe de Tchernobyl en Ukraine ; ... ; en 2011, catastrophe de l'oued Moulouya au Maroc, etc.

⁸ Ce rapport est connu sous le nom de Meadows. La réalisation de ce rapport a été demandé par le Club de Rome (a été créé en 1968, c'est un groupe de réflexion réunissant des scientifiques, des économistes, des fonctionnaires nationaux et internationaux ainsi que des industriels de 52 pays, préoccupés des problèmes complexes auxquels doivent faire face toutes les sociétés.

⁹ F. Valérien, A. Curchod, N. Ott, C. Perthain, *L'économie circulaire*, Conseil Général de l'Économie, 2015, p. 11.

¹⁰ Le 5 juin au 16 juin 1972 s'est tenu à Stockholm la Conférence des Nations Unies sur l'environnement, aussi connue sous le nom de conférence de Stockholm, le premier sommet de la terre, grâce à l'initiative de Sverker Astrom, sous la devise « Une seule terre : préserver et enrichir l'environnement ». Il avait réuni 113 pays.

d'unir les efforts du peuple du monde pour préserver l'environnement et améliorer la qualité de vie des populations. Elle s'est adressée aux pays développés et en développement. En effet, le paragraphe 6 de la déclaration finale de cette Conférence a précisé que « *Nous sommes à un moment de l'histoire où nous devons orienter nos actions dans le monde entier en songeant davantage à leurs répercussions sur l'environnement.* »

Les États du tiers monde, qui aspiraient à un développement économique et social parallèle à celui atteint par les pays industrialisés et qui voulaient rattraper leur retard dans tous les domaines, étaient indifférents et hostiles à cette démarche¹¹ ; au point de croire qu'il s'agissait d'un complot pour freiner leur ambition. Ils avaient, ainsi, montré de sérieuses réticences vis-à-vis de cette Conférence. Ils ont estimé que leur véritable problème était la pauvreté, et que la pollution était une maladie des riches. Autrement dit, ils avaient l'intime certitude que la population qui n'a pas réussi à garantir sa propre survie ne peut pas s'intéresser à ces sujets. La plupart des pays sont convaincus que l'industrialisation rapide et les innovations techniques sont les seules réponses à la pauvreté, à la misère et à la dégradation du milieu. Cette vision témoigne de la faiblesse de l'écho de la controverse sur l'environnement dans les pays sous-développés, et de l'immense croyance que sa protection ne concerne que la lutte contre la pollution industrielle dont ils sont épargnés.

Dans ce cadre, les conclusions du rapport de la réunion de Founex¹² tenue en juin 1971 sur le thème « Développement et environnement » avaient confirmé leur droit à l'industrialisation. Aussi, il avait conclu que la pauvreté constitue la pire des pollutions. Une réalité qui a été soulignée dans le paragraphe 4 de la Déclaration finale de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement. En conséquence, les pays en voie de développement ont

¹¹ I. Ghandi, première ministre de l'Inde, a proclamé que : « *nous ne voulons pas appauvrir l'environnement et pourtant nous ne pouvons pas pour un moment oublier la pauvreté sombre d'un grand nombre de personnes. [...] à moins que nous sommes en mesure de fournir de l'emploi et du pouvoir d'achat pour les besoins quotidiens des populations tribales et ceux qui vivent dans ou autour de nos jungles, nous ne pouvons pas les empêcher de peignage de la forêt pour la nourriture et des moyens de subsistance ; du braconnage et de dépouiller la végétation. Comment peut-on parler à ceux qui vivent dans les villages et dans les bidonvilles au sujet de garder les océans, les rivières et le nettoyage de l'air lorsque leurs propres vies sont contaminés à la source* » ; Le représentant de l'Équateur a notifié que : « *la déclaration de l'environnement en Équateur est provoqué plus par le manque de développement national provoqué par les effets du développement* » ; Un délégué africain a déclaré que : « *notre pollution c'est la misère.* »

¹² Des experts en environnement, en développement, en économie et en sciences sociales ont été réunis dans une ville près de Genève pour préparer le sommet de la Terre de Stockholm. Ils ont affirmé que les pays pauvres ont le droit de s'industrialiser.

l'obligation de tenir compte de la préservation de l'environnement dans leurs démarches vers le développement. De ce fait, il a été demandé aux pays industrialisés de réduire l'écart entre eux et les autres pays. Cette Conférence conclut que l'amélioration des conditions de vie à long terme dépendait de la préservation des équilibres naturels et que la réussite de cet objectif ne pouvait qu'emprunter la voie d'une coopération mondiale¹³.

Depuis l'adoption de la Conférence de Stockholm, l'environnement est devenu une obsession. Plus un discours qui n'en fasse référence, plus une politique qui n'en fasse son « cheval de bataille ». La défense de l'environnement est prônée dans toutes les tribunes. Par la suite, le concept de développement durable a été rappelé et précisé par la Conférence de Rio de Janeiro¹⁴ et, surtout, la Conférence de Johannesburg¹⁵ connue sous le nom de Sommet mondial pour le développement durable¹⁶. Cette dernière s'est inscrite dans le prolongement de la Conférence de Stockholm. Elle a fait ressurgir l'idée de l'éco-développement¹⁷ définie

¹³ Le secrétaire général de la CNUED, Maurice Strong, a réclamé que : « *nous avons perdu notre innocence. Maintenant, nous savons que notre civilisation, et même toute vie sur notre planète est condamnée, sauf si nous plaçons sur l'unique trajectoire valable à la fois pour les pauvres et pour les riches. Pour cela, le Nord doit modérer sa consommation de ressources et le Sud peut échapper à la pauvreté.* »

¹⁴ Cette Conférence est connue, aussi, sous le nom de sommet de la Terre de Rio de Janeiro. Elle a été tenue du 5 au 30 juin 1992 au Brésil. Cette Conférence avait pour objectif de la stabilisation des émissions de gaz à effet de serre (GES), en vue de lutter contre le changement climatique ; Le principe 3 de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement précise que : « *le droit au développement doit être réalisé de façon à satisfaire équitablement les besoins relatifs au développement et à l'environnement des générations présentes et futures.* » Le principe 4 de cette Déclaration déclare que : « *pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement et ne peut être considérée isolément.* » Le principe 12 prescrit que : « *les Etats devraient coopérer pour promouvoir un système économique international ouvert et favorable, propre à engendrer une croissance économique et un développement durable dans tous les pays, qui permettrait de mieux lutter contre les problèmes de dégradation de l'environnement.* [...] » ; M. Kamto, J. Piette, M. Prieur, S. Doublé-Billé, A. Kiss, « L'après-Rio, perspective nationale et internationale », *RJE* 1. 1993, pp. 5-74.

¹⁵ L'annexe de la Déclaration de Johannesburg sur le développement durable.

¹⁶ Elle a été tenue à Johannesburg entre le 26 août 2002 et le 4 sept. 2002.

¹⁷ Principe 5 de la déclaration de Stockholm précise que : « *les ressources non-renouvelables du globe doivent être exploitées de telle façon qu'elles ne risquent pas de s'épuiser et que les avantages retirés de leur utilisation soient partagés par toute l'humanité* » ; Principe 8 de la déclaration de Stockholm souligne que : « *le développement économique et social est indispensable si l'on veut assurer un environnement propice à l'existence et au travail de l'homme et créer sur la terre des conditions nécessaires à l'amélioration de la qualité de la vie* » ; Il est vrai que le concept de développement durable est récent. Cependant, l'idée est bien plus ancienne. Elle remonte au XVIII^{ème} siècle, quand un auteur a pensé à instaurer le développement durable pour résoudre les problèmes liés à la pénurie de bois après la guerre de Trente Ans, ayant déchiré l'Europe de 1618 à 1648. Les montagnes entourant la ville de Freiberg à l'est de l'Allemagne ont été exposées à un déboisement massif entraînant une hausse inestimable des prix du bois (ressource utilisée pour la construction et le réchauffement de la population). Mr. Van Carlowitz, conscient des conséquences de cette pénurie, a mis en place un système visant la gestion des forêts. Cette stratégie avait pour objectif d'assurer qu'à l'avenir le bois soit

par le rapport de Brundtland¹⁸. Elle a confirmé son attachement aux principes de Rio et au programme relatif à la poursuite et la mise en œuvre de l'Agenda 21¹⁹. Aussi, cette Conférence a mis l'accent sur trois critères fondamentaux favorisant le développement durable, à savoir, le développement de l'économie, la cohésion sociale et la protection de l'environnement.

Dans le cadre de la préservation de l'environnement, la Conférence du Sommet mondial pour le développement durable a recommandé la protection et la gestion des ressources naturelles²⁰, la diminution des effets préjudiciables liés au changement climatique, et la modification des modes de production et de consommation non viables. Par conséquent, elle a proposé de développer et de diffuser des technologies énergétiques renouvelables²¹ dans toutes les activités sectorielles, dont le bâtiment²².

disponible en quantité suffisante et à un prix abordable. Il s'est inspiré, largement, de la « grande réforme des forêts » de J.-B Colbert, ministre du Louis XIV. Cette réforme a été lancée en 1669 ayant pour objectif l'encadrement de la gestion des forêts (les coupes ont été limitées, les ventes réglementées).

¹⁸ En 1983, le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et le Développement (PNUED) confie à la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED) la rédaction du rapport qui donnera naissance au développement durable en 1987. Cette Commission a auditionné pendant trois ans un grand nombre de responsables et d'experts du monde entier. Son mandat consistait à s'interroger sur la possibilité de trouver des voies de développement assurant à la fois le rattrapage des pays du Sud et la protection de l'environnement. Il convient de préciser que l'expression développement durable a été reprise du document intitulé « Stratégie mondiale de la conservation : la conservation des ressources vivantes au service du développement durable ». Ce document a été établi par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN), Fonds mondial pour la nature (WWF), le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE), l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) en 1980.

¹⁹ L'Agenda 21 de Rio est divisé en 40 chap. regroupés en 4 sections. La 1^{ère} section est dénommée : « social et économique », elle rassemble les chap. 1^{er} à 8 s'attachant à la (coopération internationale, lutte contre la pauvreté, modification des modes de consommation...); La 2^{ème} section est intitulée : « ressources ». Elle regroupe les chap. 9 à 22 s'intéressant à la (protection de l'atmosphère, lutte contre le déboisement, préservation de la diversité biologique, protection des ressources en eau douce); La 3^{ème} section concerne les « grands groupes ». Elle englobe les chap. 23 à 32 (action mondiale en faveur de la participation des femmes, rôle des enfants et des jeunes dans la promotion d'un Développement durable, initiative des collectivités locales à l'appui de l'Agenda 21; Enfin la 4^{ème} section nommée : « moyens », elle contient les chap. 33 à 40 (ressources et mécanismes financiers, la science au service du développement durable, promotion de l'éducation, de la sensibilisation du public et de la formation). Cette Agenda constitue un guide pour la mise en œuvre du développement durable pour le XXI^{ème} siècle.

²⁰ Art. 2 de l'introduction de la Conférence de Johannesburg; Recommandation de la Conférence de Johannesburg n° 22, 28

²¹ Recommandations de la Conférence de Johannesburg n° 20, b et c.

²² Recommandation de la Conférence de Johannesburg n° 20, b.

Aussi, à New Delhi a été tenue la Conférence de l'Association de droit international sur « les principes de droit international relatif au développement durable »²³. Cette Conférence a souligné que le développement durable constitue une préoccupation de tous les pays. De ce fait, il devrait être intégré dans tous les domaines pertinents de l'action publique pour protéger l'environnement, réaliser le développement et respecter les droits de l'homme.

À l'échelle européenne, les pays ont adopté le Traité d'Amsterdam²⁴ qui a fait référence au développement durable²⁵.

Au niveau africain, la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples²⁶ avait mis l'accent sur la protection de l'environnement²⁷. Par le truchement de son protocole relatif aux droits des femmes en Afrique²⁸, la Charte avait affirmé que « *les femmes ont le droit de jouir pleinement de leur droit à un développement durable* »²⁹. Le même objectif avait été tracé par la Charte maghrébine pour la protection de l'environnement et le développement durable³⁰.

Il appartient au Rapport de Brundtland intitulé « Notre avenir à tous » le mérite d'avoir labellisé et défini ce concept comme étant : « *un mode de développement qui répond aux*

²³ C'est la 70^{ème} conférence de l'Association sur les principes de développement durable. Elle a été tenue du 2 au 6 avr. 2002. Elle est la résolution n° 3/2002.

²⁴ Ce Traité a été adopté le 2 oct. 1997, et est entré en vigueur le 1^{er} mai 1999.

²⁵ L'art. 2 du Traité précise que « *la Communauté a pour mission, [...], de promouvoir dans l'ensemble de la Communauté un développement harmonieux, équilibré et durable des activités économiques, un niveau d'emploi et de protection sociale élevé, [...], un niveau élevé de protection et d'amélioration de la qualité de l'environnement, le relèvement du niveau de la qualité de vie, la cohésion économique et sociale, [...].* ».

²⁶ La Charte africaine (appelée aussi Charte de Banjul) a été adoptée le 27 juin 1981 à Nairubi (Kenya) par la Conférence des chefs d'Etats de l'Organisation de l'unité africaine (OUA) – devenue aujourd'hui l'Union africaine (UA)-, et est entrée en vigueur le 21 oct. 1986, après sa ratification par 25 Etats. Le Maroc ne fait pas partie de l'UA. Par conséquent, il n'a pas ratifié la Charte africaine. Il convient de préciser que le Maroc avait présenté sa demande d'adhésion à l'UA en sept. 2016. Ainsi, le roi Mohammed VI avait présidé le 10 janv. 2017 le Conseil des ministres ayant pour objectif l'adoption de la loi relative à l'acte constitutif de l'UA.

²⁷ M.-A. Mekouar, *Le droit à l'environnement dans la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples*, étude juridique de la FAO en ligne, 16 avr. 2001, p. 3 ; Mr. Mekouar avait précisé que : « *cette Charte avait osé ce qu'aucune convention antérieure de protection des droits de l'homme n'avait tenté avant elle : consacrer formellement le droit naissant qu'était alors le droit à l'environnement* » ; Art. 24 de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

²⁸ Ce protocole a été adopté le 11 juill. 2003 à Maputo (Mozambique) par la 2^{ème} session ordinaire de la Conférence de l'OUA. Ce protocole avait complété la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples.

²⁹ Art. 19 du protocole de la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples relatif aux droits des femmes en Afrique.

³⁰ Adoptée en 1992 avant le Sommet de Rio.

*besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leurs propres besoins. »*³¹

Avant de s'intéresser à cette définition, il convient de souligner que cette expression a fait florès à partir des années quatre-vingt-dix auprès de toutes les Organisations Internationales, les gouvernements et les entreprises. Elle est devenue à la mode. Cependant, l'expression de développement durable n'a pas été définie. Elle reste toujours abstraite, très générale³² et méconnue. De sorte qu'on peut en dire ce que saint Augustin disait à propos du temps : « *le développement durable, je sais ce que c'est tant qu'on ne me demande pas de le définir. Quand on me le demande, je ne sais plus* »³³.

Le développement durable est la traduction approximative en français de l'utilisation onusienne « *sustainable development* ». « *L'expression n'est elle-même pas très heureuse* »³⁴. En effet, c'est un concept mal traduit de l'anglais. C'est une traduction qui constitue, pour reprendre l'analyse de Serge Latouche³⁵, à la fois un « oxymore » et un « pléonasme ». En effet, cette traduction a alimenté des débats sémantiques lancinants. Les spécialistes, surtout les écologistes, ont critiqué le choix du terme durable au détriment du soutenable. Ces derniers affirment que le qualificatif soutenable est plus approprié et se rapproche le plus au terme anglais « *sustainable* » que celui du durable.

Le terme soutenable peut s'entendre au sens de ce qui peut être soutenu, supportable et même défendable. Il exprime la capacité d'un phénomène à résister aux aléas et aux chocs qui le menacent. Il incline à se préoccuper en priorité de la viabilité du développement au regard des ressources naturelles et du bien-être des individus. Ce qualificatif parvient à mettre l'accent sur les intérêts écologiques. Toutefois, le terme durable « *laisse penser qu'il s'agit de maintenir en un état stable quelque chose qui, par définition, n'existe que par sa dynamique*

³¹ Le législateur marocain a repris cette définition dans l'art. 9 du Dahir n° 1-14-09 du 4 jourmada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi cadre n° 99-12 portant charte nationale de l'environnement et du développement durable (CNEDD).

³² Résolution du Comité économique et social pour le « Conseil européen du printemps du 21 mars 2003 ».

³³ S. Allemand, *Le Développement Durable : au regard de la prospective du présent*, éd., l'Harmattan, 2006, p. 12.

³⁴ Ch. Cans, « Le développement durable en droit interne : apparence du droit et droit des apparences », *AJDA* 2003, p. 210.

³⁵ S. Latouche, *Le pari de la décroissance*, Fayard, 2006, p. 114-118.

d'évolution. »³⁶. Cette expression souligne les conditions favorisant la poursuite de la croissance économique.

En réalité, c'est la notion de développement durable qui s'est imposée. Il est à déduire que l'appropriation du vocable durable exprime le souci d'acquérir une visibilité auprès des financeurs et des bailleurs de fonds. Ceci étant, la prise de conscience de l'état alarmant de la planète nous laisse à penser qu'il était plus propice, dans un premier temps, d'élire l'expression soutenable. Ainsi, le terme durable pourrait-il être retenu dans un second temps, à savoir, après avoir atteint les objectifs attendus du développement « soutenable ».

Revenons maintenant à l'analyse de la définition émise par le rapport Brundtland. En effet, plusieurs questions doivent être posées.

Il convient de se demander, à partir de quel critère pourrait-on considérer que les générations présentes ont réussi à satisfaire leurs besoins. Sachant que les besoins des pays du Nord diffèrent de ceux des pays du Sud. En outre, à partir de quel moment pourrait-on affirmer que les besoins des générations futures seront satisfaits ? Aussi, il est primordial de préciser de quelles générations parle-t-on ? Il y a fort à parier que chaque acteur pense surtout à ses propres générations futures, celles qui lui sont proches socialement et culturellement, plutôt qu'à l'humanité entière qui reste une référence vague. Dans le même ordre d'idée : à partir de quel horizon temporel arrête-t-on de s'intéresser au futur ? Il est probable qu'il y a ici de fortes divergences entre régions du globe, puisque le futur perçu n'est pas le même, selon que l'on a une espérance de vie de 35 ou de 85 ans.

De ce fait, cette notion a fait son entrée solennelle dans le droit français avec l'article premier de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement³⁷. Désormais, elle se trouve dans l'article L. 110-1 du Code de l'environnement. Aussi, le législateur a fait deux fois référence à cette notion³⁸ dans la Charte

³⁶ S. Allemand, préc. p. 36.

³⁷ JORF n° 29 du 3 févr. 1995, p. 1840.

³⁸ Dans le dernier considérant qui dispose qu' : « 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 d'autres peuples à satisfaire leurs propres besoins », art. 6 de la Charte note que : « les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. [...] »

de l'environnement³⁹. De surcroît, le législateur français a créé par le décret n° 93-744 du 29 mars 1993⁴⁰ la commission du développement durable. Elle avait pour objectif de définir les orientations d'une politique de développement durable⁴¹. Également, en 2002, le Ministère français chargé de l'Environnement⁴² a adopté l'expression. Il est devenu « Ministère de l'Écologie et du Développement Durable » ; et, il a mis en place un secrétariat d'État au développement durable. Cette administration a pour prérogative de « *veiller à l'intégration des objectifs du développement dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques.* »⁴³

Toutefois, ce n'est que dernièrement que le Maroc a introduit cette expression dans le texte juridique⁴⁴.

Le développement durable a fourni une méthode d'approche intégrant trois piliers indispensables, à savoir, la protection de l'environnement⁴⁵, le développement économique et social. L'idée de ce développement est partie d'un constat évident de dysfonctionnement social, économique et environnemental, qui malgré les progrès de la science et de la technique a vu s'accroître les inégalités. De ce fait, il fallait chercher un système ambitionnant la réalisation d'un développement à la fois supportable pour les écosystèmes, économe en ressources naturelles, permettant une croissance économique riche en emplois et une bonne qualité de vie et garantissant la cohésion sociale. Par l'idée de la durabilité, la communauté

³⁹ Loi Constitutionnelle n° 2005-205 du 1^{er} mars 2005 *relative à la Charte de l'environnement*, JORF n° 51 du 2 mars 2005, p. 3697.

⁴⁰ Décr. abrogé par le décr. n° 2003-1045 du 28 oct. 2003, JORF n° 255 du 4 nov. 2003, p. 18765.

⁴¹ Art. 1^{er} du décr. n° 93-744 du 29 mars 1993 *portant création de la commission du développement durable*.

⁴² Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement.

⁴³ Art. 1^{er} du décr. n° 2002-915 du 29 mai 2002 *relatif aux attributions déléguées à la secrétaire d'État au Développement Durable*, JO n° 124 du 30 mai 2002, p. 9729.

⁴⁴ Titre III du Dahir n° 1-14-09 du 4 jourmada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation de la loi cadre n° 99-12 portant charte nationale de l'environnement et de développement durable (CNEDD).

⁴⁵ S. Caudel-Sizaret, *La protection intégrée de l'environnement en droit public français*, Thèse, Université de Lyon III, 1993.

internationale a œuvré en direction de l'intervention d'urgence et, aussi, de la prévention⁴⁶, voire même de la prévision⁴⁷.

Il paraît que le développement durable trouve son expression dans le secteur de la construction qui allie, par excellence, les trois dimensions⁴⁸. Dans cette perspective, la Commission européenne dans sa communication du 25 mai 2005 a déclaré que le secteur de la construction était le seul susceptible de « *transformer la nécessité d'assurer la protection de l'environnement et la cohésion sociale en perspective d'innovation, de croissance et de création d'emplois* ». Aussi, le livre vert sur l'efficacité énergétique⁴⁹ précise que « *tenant compte de gains au rapport coût-efficacité favorable que l'on peut estimer à plus de 70 millions tonnes d'équivalent pétrole (Mtep), ce secteur pourrait à lui seul générer plus de 250 000 emplois à temps plein, en personnel hautement qualifié et dans le milieu de la construction en général. De plus, ces emplois seraient créés principalement au niveau local, là où doivent s'opérer les travaux* ». Cette Commission a souligné, également, que « *l'éclairage englutit près d'un tiers de l'énergie consommée dans les bâtiments. Or, le potentiel d'amélioration est souvent de plus de 50 %.* »

Le secteur de la construction emploie plus de 100 millions de personnes dans le monde et représente environ 10 % du produit intérieur brut (PIB) mondial. Toutefois, il contribue à l'aggravation de certains problèmes environnementaux tels que le changement climatique, la prolifération et l'appauvrissement des ressources naturelles. À cet égard, la directrice⁵⁰ de la Division Technologie, Industrie et Économie du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE DTIE) avait indiqué que « *la construction et l'utilisation de*

⁴⁶ Selon l'art. 2, e, de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD précise que le principe de prévention : « *consiste à la mise en place des outils de d'évaluation et d'appréciation régulière des impacts des activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement, de recommander et de mettre en œuvre des mesures concrètes pour supprimer ces impacts, ou du moins réduire leurs effets négatifs* ».

⁴⁷ Art. 2, d, de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD affirme que le principe de précaution : « *consiste à prendre des mesures adéquates, économiquement et socialement viables et acceptables, destinées à faire face à des dommages environnementaux hypothétiques graves ou irréversibles, ou à des risques potentiels, même en l'absence de certitude scientifique absolue au sujet des impacts réels de ceux-ci* ».

⁴⁸ Écologique (basse consommation de l'énergie, faible empreinte environnementale), économique (coûts de fonctionnement réduits, valeur patrimonial préservée), sociale (pouvoir d'achat conservé, bien-être accru des occupants).

⁴⁹ Le livre vert sur l'efficacité énergétique, « *consommer mieux avec moins* », COM (2005) 265 final du 22 juin 2005, p. 22.

⁵⁰ M. Barbut.

nouveaux bâtiments génèrent des profits sociaux et économiques importants pour la société, mais peuvent aussi avoir de sérieux impacts négatifs sur l'environnement »⁵¹. Aussi, le ministre finlandais de l'environnement⁵² a déclaré à Dubaï que « *les bâtiments et les différentes phases de planification et de construction ont des impacts socio-économiques et environnementaux considérables sur notre planète* ». Dans cette perspective, des « *Building day* »⁵³ ont été organisés, lors des rencontres internationales⁵⁴, « *pour présenter des solutions résilients, bas-carbone et concrète et de prendre connaissance des innovations et des nouveautés opérées dans ce domaine* »⁵⁵. Ainsi, lors de la 22^{ème} Conférence des parties⁵⁶ (COP 22) la ministre française a appelé l'ensemble des acteurs⁵⁷ à concentrer leurs efforts sur les actions opérationnelles à déployer dans le secteur du bâtiment pour l'application rapide de l'accord de Paris⁵⁸.

À ce titre, le gouvernement français avait procédé à la création de la conférence permanente « *habitat-construction-développement durable* » par le décret n° 2002-484 du 9 avril 2002⁵⁹. Cette conférence était « *représentative des acteurs, des milieux professionnels, des collectivités locales et des établissements publics concernés par la mise en œuvre de politique de développement durable dans les domaines de l'habitat et de la construction* »⁶⁰. Elle « *exerce une fonction de veille, d'alerte et d'expertise sur l'intégration des principes et*

⁵¹ Lors du lancement par le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) de l'initiative construction durable à Paris le 21 févr. 2006.

⁵² J-E. Enestam.

⁵³ Organisés par l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, créée le 3 déc. 2015 par la France et le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE). Le « *Building day* » est la journée de la Semaine de l'action consacrée à la construction et aux villes durables. Il réunit plus de 10 000 acteurs de la société civile. Initié à Lima lors de la COP 20, concrétisé à Paris et prolongé à Marrakech.

⁵⁴ Organisé le 3 déc. 2015, lors de la 21^{ème} Conférence des parties à la convention cadre des Nations-Unies sur les changements climatiques (COP 21) tenue à Paris et la COP 22 organisée à Marrakech du 8 au 17 nov. 2016.

⁵⁵ Le ministre de l'habitat et de l'Urbanisme, et de la Politique au Maroc Mr. N. Benabdellah.

⁵⁶ Cette Conférence a été organisée à Marrakech (Maroc) du 7 au 18 nov. 2016. Chaque année, les pays qui ont ratifié la Convention de Rio tiennent une Conférence des parties. Cette Conférence, également appelée Conférence des Etats signataires, est l'organe suprême de certaines conventions internationales. Elle est composée de tous les Etats membres de la Conférence et vérifie la bonne application des objectifs des conventions internationales adoptées.

⁵⁷ Etats, collectivités, associations et entreprises.

⁵⁸ COP 21 ; Le « *Building day* » tenu à Paris a cherché à « *partager la technologie et le savoir-faire, et faciliter l'accès aux financements, développer des solutions locales, en global rester en deca de l'objectif des 2 degrés* » d'après un responsable de l'organisation française.

⁵⁹ JORF n°84 du 10 avr. 2002 p. 6337.

⁶⁰ Art. 1^{er} du décr. n° 2002-484 du 9 avr. 2002, abrogé par décr. n° 2006-662 du 7 juin 2006 *relatif à la réorganisation, au retrait de magistrats et à la suppression de diverses commissions administratives*, JORF n° 131 du 8 juin 2006, p. 8634.

des pratiques du développement durable dans la construction [...] »⁶¹. Également, le 21 février 2006, les acteurs de la construction⁶² ont lancé à Paris une initiative internationale pour construire durablement.

Il convient de préciser que la construction durable⁶³ peut prendre plusieurs dénominations⁶⁴, parmi lesquelles on peut retenir la construction bioclimatique⁶⁵, la construction écologique⁶⁶ ou verte⁶⁷. Mais, il semble que la construction durable englobe toutes les conditions pouvant intégrer le développement durable dans la construction.

L'homme a construit avant même d'écrire. En effet, pour survivre, l'homme préhistorique a cherché à se protéger et s'abriter contre les dangers de la nature. Dorénavant, il est demandé à l'homme de construire d'une manière durable en vue de préserver l'environnement contre ses agressions et assurer son bien-être. Ainsi, pour construire durablement, il était nécessaire de mettre en place de nouvelles pratiques de construction. Ces pratiques doivent être axées sur le cycle de vie du bâtiment, à savoir, sa construction, en passant par son utilisation et sa déconstruction.

A priori, il faut s'intéresser à la durabilité du bâtiment avant même sa construction. En effet, il est primordial de réglementer le sol sur lequel sera sis le logement afin de protéger le citoyen contre les risques technologiques et naturels, et les risques sismiques. L'histoire de la construction est intimement liée à la disponibilité des matériaux. À cet égard, le

⁶¹ Art. 2 du décr. n° 2002-484 du 9 avr. 2002.

⁶² Acelor, Lagarge et Skanska, sidérurgiste européen. Ces constructeurs font partie des membres fondateurs de l'initiative construction durable (SBCI).

⁶³ La construction durable est définie comme étant : « *toute construction ou rénovation qui, tout en assurant la qualité de vie des occupants, maîtrise ses impacts sur l'environnement et assure une performance énergétique optimale, en utilisant autant que possible les énergies renouvelables et les ressources naturelles et locales.* »

⁶⁴ <http://www.caue-martinique.com/media/fichepr-25-construction-ecologique-quelques-definitions.pdf>.

⁶⁵ Le bâtiment bioclimatique est défini comme étant : « *bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Elle repose sur le choix des matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.* »

⁶⁶ La construction écologique « *a un faible impact sur l'environnement et prend en compte des critères comme : l'économie d'énergie, la durabilité et la non-toxicité, voire l'esthétique. Elle tient aussi compte des conditions de l'environnement local et s'adapte au mode de vie.* »

⁶⁷ La construction verte est définie comme étant : « *Construction où l'impact sur l'environnement est réduit au minimum grâce à la réduction des ressources énergétiques et à une sélection correcte, lors des choix conceptuels adoptés pour réaliser l'enveloppe isolante.* »

développement durable implique de construire avec des matériaux respectant l'environnement⁶⁸. De ce fait, ces matériaux doivent être, eux-mêmes, produits dans des conditions respectant l'environnement, sains et sûrs. Le Comité économique et social européen avait souligné « *qu'il est indispensable d'associer, dès la conception des conditions typologiques et morphologiques des complexes d'habitation et/ ou des bâtiments : il s'agit d'utiliser avec parcimonie les ressources naturelles et améliorer les conditions de logements des individus et responsabiliser d'avantage les acteurs concernés en matière de procédures, processus et techniques, afin de satisfaire aux exigences de qualité et de sécurité, pour les travailleurs et les consommateurs finaux* »⁶⁹. Dans ce contexte, le règlement de l'Union européenne n° 305/2011 du Parlement européen et du Conseil du 9 mars 2011 établissant des conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction et abrogeant la directive 89/106/CEE du Conseil⁷⁰ a indiqué que « *les exigences d'introduire des dispositions relevant de la sécurité de la construction, à la santé, à la durabilité, aux économies d'énergie, à la protection de l'environnement, à des aspects économiques : incidence directe sur les exigences applicables aux produits de construction* ». Les produits et matériaux de construction détiennent le potentiel de garantir un habitat préservant la santé⁷¹, le cadre de vie⁷² et le confort des occupants et des travailleurs. Ils vont avoir des incidences négatives sur

⁶⁸ Directive 89/106/CEE du Conseil du 21 déc. 1988 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les produits de construction, JOCE L 40 du 11 févr. 1989 et L 220 du 30 août 1993.

⁶⁹ Avis du Comité économique et social européen sur la « *Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil établissant des conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction* » COM (2008) 311 final – 2008/0098 (COD), JOUE du 11 sept. 2009, p. 15-20.

⁷⁰ JOUE L 88, 4 avr. 2011.

⁷¹ Le premier plan national santé environnement (PNSE), 2004-2008, précise dans son préface que : « *parmi les multiples facteurs qui déterminent la santé humaine et le développement des pathologies, la qualité des milieux (air, eau, sols) déterminée par les contaminants (biologiques, chimiques et physiques) et les nuisances (bruit, insalubrité...) qu'ils véhiculent, ainsi que les changements environnementaux (variation climatique, biodiversité...) jouent un rôle fondamental. En effet, il est avéré que certaines pathologies sont aggravées par, voire déterminées par l'environnement* ». Ce plan souligne, aussi, que : « *la pollution ne concerne pas que l'air de la ville, elle existe également dans l'air de nos habitations, des lieux de travail, des moyens de transport, dans tous les lieux clos. Cette pollution de nos milieux de vie est due à la présence à différentes concentrations, de produits chimiques plus ou moins toxiques* », p. 28 ; Un deuxième PNSE a été élaboré pour la période 2009-2013. Il s'est inscrit dans la continuité du 1^{er} plan. Il a cherché, également, à préserver la qualité de l'air intérieur. En effet, il a proposé de connaître en vue de limiter ou d'interdire des sources de pollution à l'intérieur des bâtiments considérées cancérigènes dans les matériaux de construction et réduire les expositions liées à l'amiante, p. 31.

⁷² Ex. l'utilisation des matériaux amiantés, du plomb, etc.

l'environnement lors de la construction⁷³ et la déconstruction⁷⁴ des logements. C'est pourquoi, il est nécessaire de renforcer l'utilisation des produits sains et sûrs.

La construction durable impose d'éviter les nuisances relatives au chantier de construction. Ainsi, le maître d'ouvrage est tenu de gérer ses propres déchets, d'éviter les nuisances sonores et de préserver la qualité de l'eau et du sol. En outre, il est essentiel de mettre en place dans les bâtiments de nouvelles techniques permettant de gérer les ressources naturelles, produits lors de l'utilisation de l'immeuble et en priorité la maîtrise de l'énergie.

La lutte contre le changement climatique est désormais au cœur des préoccupations. Les plus grands spécialistes s'inquiètent⁷⁵. L'augmentation de la température moyenne mondiale justifie cette inquiétude⁷⁶. Aussi, la société mondiale est confrontée à une crise énergétique⁷⁷, notamment, l'envolée des prix du pétrole, qui exige à la fois la recherche d'autres sources d'énergie⁷⁸ non polluantes et la réduction considérable de la consommation énergétique. Le secteur du bâtiment constitue un principal gisement d'économie d'énergie⁷⁹ et de réduction des émissions de gaz à effet de serre⁸⁰ (GES).

⁷³ Des impacts relevant de la disponibilité des matériaux de construction (ex. pillage des sables, abattage d'arbres, etc.), le transport des matériaux de construction dégageant des émissions de GES.

⁷⁴ Lors de la déconstruction des bâtiments, les déchets doivent être triés et gérés en vue d'un recyclage ou d'un réemploi.

⁷⁵ L'Agence Internationale de l'Énergie (AIE) redessine la carte énergie-climat, 2013 : les émissions de dioxyde de carbone (CO₂) ont atteint un niveau record en 2012 avec 31,6 Gigatonnes (Gt).

⁷⁶ Pendant la Conférence sur le climat en 2015 à Paris (COP 21), il a été décidé de stabiliser le réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement en dessous de 2° Celsius (C) d'ici à 2100 par rapport à la température de l'ère préindustrielle. Cette période a été située entre 1861 et 1880.

⁷⁷ Livre vert de la Commission du 29 nov. 2000 : « Vers une nouvelle stratégie européenne de sécurité d'approvisionnement » [COM (2000) 769 ; ce livre explique que la dépendance énergétique de l'Union européenne à l'égard des sources d'énergie extérieure va s'accroître. Cette dépendance à l'égard des importations, qui est de 50 % aujourd'hui, atteindra un taux de 70 % en 2030.

⁷⁸ Résolution du Conseil du 15 janv. 1985 concernant l'amélioration des programmes d'économies d'énergie des Etats membres (85/C 20/01) ; Directive n° 91/565/CEE du Conseil, du 29 oct. 1991, *concernant la promotion de l'efficacité énergétique dans la Communauté*, JOUE L 307 du 08 nov. 1991, p. 34.

⁷⁹ Le rapport de l'AIE de 2013 insiste pour investir dans l'efficacité énergétique (bâtiment, transport et l'industrie) pour diminuer de 49 % la consommation d'énergie ; <http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-Agence-internationale-de-1.33469.html>.

⁸⁰ Directive 93/76/CEE du Conseil, du 13 sept. 1993, visant à limiter les émissions de dioxyde de carbone par une amélioration de l'efficacité énergétique précise que : « *les secteurs résidentiel et tertiaire absorbant près de la consommation finale d'énergie de la Communauté finale d'énergie de la Communauté et sont encore en expansion, évolution qui ne fera qu'accroître leur consommation d'énergie et donc aussi leurs émissions de dioxyde de carbone* » ; Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 déc. 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, modifiée par la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du

Dans ce cadre, le législateur français a pris plusieurs mesures permettant la maîtrise de l'énergie⁸¹. Il s'est engagé, au cours de l'été 2007, dans une grande réflexion collective liée à cette question⁸². Le processus a été baptisé « Grenelle⁸³ de l'environnement »⁸⁴. C'était

Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments ; L'ancien ministre de l'Écologie et du Développement Durable, N. Olin a confirmé que : « *le secteur du bâtiment et de la construction est [...] secteur clé pour le développement durable et en particulier en matière de lutte contre le réchauffement climatique* » ; COM (2006) 545 final, *Plan d'action pour l'efficacité énergétique : réaliser le potentiel* ; L'Europe gaspille environ 20 % de son énergie par manque d'efficacité énergétique. Le Commissaire chargé de l'énergie, A. Piebalgs souligne que : « *le coût de la consommation de l'énergie pourrait être réduit de plus de 100 milliards d'euros par an d'ici à 2020 ; nos émissions de CO² diminueront du même coup d'environ 780 millions de tonnes par an* ». Ce plan avait reconnu que la réalisation de l'efficacité énergétique dans le secteur du bâtiment est une première priorité. Étant donné que les bâtiments représentent une part importante de la consommation totale. En effet, le plus gros potentiel d'économie avec un bon rapport coût-efficacité se trouve dans le secteur de l'habitat ménage où le potentiel est estimé à 27 % de l'énergie utilisée, et des bâtiments tertiaires où le potentiel est estimé à 30 % de l'énergie utilisée. Ce plan s'est intéressé à la mise à niveau de l'isolation des murs et des toits et à l'amélioration des appareils et des autres équipements consommateurs d'énergie. L'Institut français de l'environnement (IFEN) explique que si les émissions de GES ont diminué en France, celles dues à l'habitat ont augmenté, ainsi, le seul secteur du logement représenteraient 13 % des émissions nationales (IFEN, n° 115, nov./déc. 2006, p. 2) ; Directive 2001/77/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 sept. 2001 relative à la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelables sur le marché intérieur de l'électricité. Cette directive a été modifiée et abrogée par la directive n° 2009/28/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avr. 2009 relative à la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables ; Résolution du Parlement européen du 25 septembre 2007 sur la feuille de route pour les sources d'énergie renouvelable en Europe (2007/2090) ; Cette résolution avait recommandé la création et la mise en place des actions pour les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique en vue de garantir aux citoyens la sécurité et la qualité d'approvisionnement énergétique et aussi protéger l'environnement ; Art. 40 de cette résolution avait rappelé que : « *40 % de la totalité de l'énergie de l'Union européenne sont utilisés dans le bâtiment et qu'il y a un large potentiel pour réduire cette consommation de sorte que les énergies renouvelables pourraient couvrir tous les besoins énergétiques nécessaires dans ce secteur* » ; l'essor des énergies renouvelables peut contribuer à faire de tout bâtiment non seulement un lieu de vie et d'activités mais également une source de production énergétique (bâtiment à énergie positive (BEPOS) ; La ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, S. Royale, avait annoncé lors de l'ouverture de la 4^{ème} Conférence environnementale le 25 avr. 2015 la volonté du gouvernement d'augmenter à 50 % la capacité installée des énergies renouvelables d'ici 2023 ; Le choix d'une démarche de conception bioclimatique. Ce choix permettra, aussi, d'optimiser le confort des habitants (orientation et implantation des bâtiments).

⁸¹ Ex. art. 41 de la loi n° 2004-1343 du 9 déc. 2004 de simplification de droit, loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, etc.

⁸² La France s'est engagée à réduire de 30 % des émissions de GES d'ici 2030 (loi n° 2015-992 du 15 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (JORF n°0189 du 18 août 2015, p. 14263) avait ramené cet objectif à 40 %) en améliorant de 20 % de l'efficacité énergétique de la Communauté européenne et de 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici 2020.

⁸³ Le mot Grenelle fait référence aux accords de mai 1968. Ils furent dressés à 7 h 15 le 27 mai après près de 30 heures de négociations ardues. Ces accords ont été tenus au Ministère des Affaires sociales, sis en ce temps rue de Grenelle.

⁸⁴ C. Biget, « Lancement du « Grenelle de l'environnement », *AJDA* 2007. p. 1381 ; Le Grenelle de l'environnement a été adopté définitivement le 23 juill. 2009 par le Parlement.

l'occasion de multiplier tables rondes et groupes de travail⁸⁵ pour définir une série de modalités pratiques et tangibles d'application du concept de développement durable⁸⁶. Ce Grenelle a été considéré un New deal économique et écologique planétaire⁸⁷. Plusieurs auteurs ont douté de la sincérité de ce débat⁸⁸. Le Professeur Deumier avait souligné qu' « ajoutant une dimension symbolique et positive à une méthode et un engagement laissés flous, le « Grenelle » pourrait surtout être l'habillage marketing qui va réussir à vendre en droit interne la gouvernance par le dialogue social participatif »⁸⁹. Aussi, le pouvoir public français avait décidé de développer et diffuser de nouvelles technologies dans la construction neuve et de mettre en œuvre un programme de rénovation accélérée du parc existant⁹⁰. Des labels et des certifications ont été adoptés visant la réussite de ces dispositions⁹¹.

Avant que le Sénat examine le projet de loi « Grenelle de l'environnement 1 »⁹², le ministre de l'Écologie a présenté au Conseil des ministres du 5 janvier 2009, le projet « engagement national pour l'environnement »⁹³. Ce dernier a été adopté par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

⁸⁵ Le ministre de l'Écologie, J-L Borloo avait présenté le 6 juill. 2007 six groupes de travail : un groupe pour proposer des solutions visant la « lutte contre le changement climatique et la maîtrise de l'énergie » et cela dans la cadre du transport, de l'aménagement, de la construction, de l'habitat et de l'énergie. Les autres groupes cherchent « la préservation de la biodiversité », « l'instauration d'un environnement respectueux de la santé » et l'adoption des modes de production et de consommation durable ».

⁸⁶ C. Biget, « Grenelle de l'environnement : les propositions des groupes de travail », *AJDA* 2007. p. 1844 ; C. Biget, « Conclusions du Grenelle de l'environnement », *AJDA* 2007, p. 2062.

⁸⁷ Discours du président de la République à l'occasion de la restitution des conclusions du Grenelle de l'environnement le 25 oct. 2007.

⁸⁸ P. Deumier, « Qu'est-ce qu' « un Grenelle » ? » *RTD. civ.* 2008. p. 63 ; F.-G. Trébulle, « Droit de l'environnement », *D.* 2008, p. 2390.

⁸⁹ La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du « Grenelle de l'environnement 1 ».

⁹⁰ Art. 5 de la loi Grenelle 1 souligne que : « l'Etat s'est fixé comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. À cette fin, l'Etat se fixe comme objectif la rénovation de 400 000 logements chaque année à compter de 2013 » ; Art. 1^{er}, III, 7, de la loi n° 2015-992 dispose que l'ensemble des bâtiments rénovés devant être rénovés en fonction des normes bâtiments basse consommation (BBC) ou assimilées à l'horizon 2050.

⁹¹ Ph. Thiard, « Certification environnementale de parcs d'activités : le marketing territorial au service du développement durable ».

⁹² Ce projet a été examiné le 27 janv. 2009 et a été adopté le 10 févr. 2009.

⁹³ Le « Grenelle de l'environnement 2 » a été adopté le 8 oct. 2009 ; Le projet de loi « Grenelle 2 » regroupe les principales prescriptions nécessaires à la réalisation des objectifs annoncés par le 1^{er} « Grenelle ».

Il est à se demander si la recherche de l'augmentation de l'efficacité énergétique conduira d'une certaine façon à une augmentation de la pollution intérieure du fait de la limitation de la ventilation ou l'aération.

Le Maroc était présent à la Conférence de Stockholm⁹⁴, ainsi qu'à toutes les tribunes intéressant la mise en place du développement durable qui ont succédé. Il a adhéré à toutes ces Conférences. Ainsi, il a dû prendre toutes les mesures nécessaires pour respecter ses engagements internationaux.

Le Maroc est un pays non-industrialisé, il ne souffre pas des maux que connaît les pays développés. Pourtant, il connaît des problèmes écologiques et sociaux d'ampleur variables, liés à la fois aux facteurs naturels et aux influences humaines. Pour remédier à ce fléau, il était tenu de mettre en place les mesures nécessaires à la réalisation du développement durable⁹⁵, notamment dans le secteur de la construction. Il est désormais unanimement reconnu que les bâtiments sont étroitement liés aux problématiques des changements climatiques⁹⁶, aussi bien au niveau des défis à relever que des opportunités à exploiter en matières d'atténuation et d'adaptation. Ainsi, ce n'est pas un hasard si le consensus a pu apparaître quant à la nécessité de développer la prise en compte de l'impact environnemental des bâtiments par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement⁹⁷ (PNUE). Cependant, traiter de la construction durable au Maroc c'est aborder un sujet tout à fait nouveau.

Il importe de souligner, au préalable, que le fait colonial a été pour beaucoup dans l'accentuation de l'urbanisation du pays du fait de l'exode rural. Après l'indépendance, le législateur était contraint d'affronter plusieurs déviations liées à un déficit chronique d'un logement décent. La croissance démographique, l'exode rural accéléré, entre autres

⁹⁴ Sa présence était une occasion pour qu'il participe dans le système mondial de production et d'échange et qu'il apporte son appui à la politique de la protection de l'environnement, de même, afin de pouvoir bénéficier des aides économiques et techniques qui peuvent lui être allouées (il a été mis en place un fonds de l'environnement doté d'un montant de 85 millions de dollars. Ce fonds est destiné à aider au financement des programmes pour l'environnement ; Principe énoncé à l'art. 12 de la Conférence de Stockholm.

⁹⁵ Art. 11 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD souligne que la : « *croissance de tous les secteurs et activités s'inscrit dans le cadre de développement durable* ».

⁹⁶ Agence Internationale de l'Énergie, 2010. *Perspectives des technologies de l'énergie 2010- Scénarios et stratégies à l'horizon 2050* ; Le rapport de l'AIE précise que les bâtiments sont une source significative d'émissions de carbone liées à la consommation d'énergie, soit 8,1 Gt sur un total actuel de 29 Gt.

⁹⁷ Déclaration du 23 févr. 2006.

contraintes, exercent sur les villes une pression étouffante, les condamnant inexorablement d'extension en extension à se muer en monstres incontrôlables⁹⁸.

Cette inflation galopante et non-maîtrisée ne peut qu'engendrer la dépréciation du cadre de vie, de la santé et la dégradation de l'environnement urbain. À ce titre, le gouvernement d'« alternance » en 1998 avait intégré les préoccupations de l'habitat, de l'environnement, de l'urbanisme et de l'aménagement dans un seul département en vue d'avoir une vision unique. Cependant, ce département avait pour objectif d'assurer la cohérence de développement des établissements humains⁹⁹. Par ailleurs, il n'a pas adopté des dispositions tangibles tendant à exploiter les atouts d'une construction durable vis-à-vis du développement durable. En revanche, l'expansion économique et la croissance démographique incitant le législateur à créer de nouvelles villes¹⁰⁰ aura un impact sur l'augmentation de la demande en énergie¹⁰¹. Pour affronter cette situation, plusieurs stratégies¹⁰² ont été mises en place. Elles ont pour objectif la protection de l'environnement, le renforcement de la sécurité et la disponibilité des ressources. Ainsi, à partir de 2009, le gouvernement a décidé de diversifier les sources d'énergies et d'améliorer l'efficacité énergétique¹⁰³ dans tous les secteurs, notamment le secteur du bâtiment. Actuellement, le législateur a pris la décision de construire durablement.

⁹⁸ M.-A. Mekouar, « *Droit et non-droit des déchets industriels au Maroc* », In *Les déchets industriels et l'environnement en droit comparé et international*, dirigé Par M. Prieur. Limoges 1984, p. 190.

⁹⁹ De ce fait, il avait pour objectif d'éviter l'étalement urbain, de se conformer aux règles de l'art et aux exigences sanitaires, de rendre les villes en mesure d'accueillir correctement l'accroissement de la population et le développement des activités, de procéder à l'équipement nécessaire des villes dans le but de réaliser un développement harmonieux et équilibré entre les différentes composantes du territoire national, etc.

¹⁰⁰ Le Maroc envisage la création de 15 villes.

¹⁰¹ La demande énergétique primaire passerait de près de 16,5 Mtep en 2010 à 43 Mtep à l'horizon 2030 et le quadruplement de celle de l'électricité qui augmentera de 26 500 Gigawatt-heure (GWh) à 96 000 GWh pendant la même période (rapport du Ministère de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement, Département de l'Énergie et des Mines, La nouvelle stratégie énergétique nationale Bilan étape, janv. 2013, p. 23).

¹⁰² La stratégie énergétique nationale se traduit par la mise en œuvre de plans d'actions, à court moyen et à long terme. La vision à court terme a été planifiée de 2009-2012 (tarification incitative et sociale -20/-20, cette tarification consiste à inciter les ménages à réduire leur consommation de 20 % par rapport au même mois de l'année précédente, en leur offrant un bonus équivalent à 20 % de la valeur de cette consommation économisée ; Tarification bi horaire pour les clients basse tension et très haute et haute tension). Elle a visé l'équilibre offre-demande électrique par le renforcement de la capacité de production électrique et l'efficacité énergétique. La vision à moyen terme est prévue de 2013-2019. Il ambitionne le développement du mix énergétique (charbon, les énergies renouvelables et le gaz naturel). La dernière stratégie a été définie de 2020 à 2030. Elle propose des options ouvertes sur les énergies alternatives.

¹⁰³ Discours du Trône du 30 juill. 2010 du Roi Mohammed VI : « [...], il faudrait susciter une forte adhésion en faveur de la mise en œuvre de la stratégie d'efficacité énergétique, notamment à travers le développement des énergies renouvelables et propres. [...] »

La construction durable devant prendre de l'essor au travers de la démarche volontaire haute qualité environnementale (HQE). Dorénavant, les aménageurs, les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvres, les bureaux d'études, les promoteurs immobiliers et les ingénieurs de génie civil sont au cœur de cette approche. Ils doivent s'impliquer activement dans les programmes écologiques. Ces professionnels ont l'obligation de s'y rallier en vue de construire des bâtiments certifiés haute qualité environnementale¹⁰⁴. D'ailleurs, leur soumission à des cycles de formation techniques de construction durable est *sine qua non* de la réussite de cet engagement et preuve de leur implication active dans cette nouvelle construction.

Cette approche commence à trouver de l'écho parmi certains professionnels¹⁰⁵. Cela dit, elle reste théorique. Contrairement aux constructeurs français qui ont en fait une véritable modalité de concrétisation¹⁰⁶. La réussite de cette modalité doit se faire en amont de toute construction permettant ainsi de chiffrer leur coût de revient. Elle s'est progressivement établie dans ce pays à partir des années 1990 à 1997.

Dans la pratique au Maroc, le processus est différent. En effet, la méthodologie proposée par la démarche doit conduire à la mise en place de systèmes de planification et de suivi, à la création de programmes adaptés à chaque opération, à des échanges avec une équipe pluridisciplinaire. Il est nécessaire de révolutionner les pratiques de construction. Au Maroc, le rôle de l'architecte est assez particulier. Au début de l'opération, il conçoit le bâtiment sans programme détaillé remis par le maître de l'ouvrage et créé par le programiste. Il se charge d'accomplir sa mission et celle du programiste. Les bureaux d'études ne sont associés au programme qu'en phase d'avant projet définitif. À cet égard, l'architecte finit par adapter le programme à sa propre vision. De ce fait, les programmes sont un peu légers. Le concepteur réussira à atteindre les objectifs quantitatifs (nombre de salles, de chambres, etc.) ou l'objectif thématique (mettre en place une démarche environnementale). Cependant, cette

¹⁰⁴ HQE.

¹⁰⁵ Il convient de souligner que 12 projets marocains ont déjà été certifiés HQE par Cerway (l'opérateur unique de l'offre global HQE hors de France) et une vingtaine de professionnels ont été formés et reconnus en tant que Référents Certification HQE : Maroc : Formation aux certifications- Haute qualité environnementale, *Libération*, 13 mars 2016.

¹⁰⁶ Selon une enquête menée en 2003 par Qualitel et Batiactu.com, 92 % des professionnels de la construction croient à l'existence d'un véritable marché en matière de construction environnementale ; La certification HQE a été attribuée à plus de 54 000 unités certifiées en résidentiel et non-résidentiel.

manière de concevoir les projets ne s'intéresse pas aux vrais besoins techniques du confort, de la santé et des performances. Cette démarche n'est pas systématique. C'est en aval que l'objectif environnemental est effectué. Une véritable perte de temps et d'argent. Une meilleure maîtrise des coûts passe nécessairement par une étude préalable définissant les projets permettant de l'adapter au budget fixé.

Il est nécessaire de corriger ces pratiques, d'inculquer les bonnes actions aux constructeurs devant se charger chacun de sa propre mission ; favorisant, ainsi, l'annihilation des anarchies. Chose facile à entreprendre et atteindre. Le grand handicap consiste dans la rareté de bureaux spécialisés dans la certification haute qualité environnementale¹⁰⁷.

La tâche paraît énorme. Peut-on y parvenir ? Ce n'est pas impossible. Il est intéressant de sensibiliser les acteurs. Les pouvoirs publics ont pour tâche d'encourager la mise en place des différents supports de la certification haute qualité environnementale¹⁰⁸ tels que le référentiel système de management opérationnel (SMO) et les quatorze cibles du référentiel performance environnementale du bâtiment (PEB). En parallèle à ces cibles, il convient d'en rajouter d'autres qui en caractérisent la culture propre aux marocains. En effet, le logement doit être flexible en vue de son possible aménagement au fil des années et selon les besoins de la famille qui s'agrandira et accueillera sous son toit toutes les générations.

Sociologiquement, la vie au Maroc est différente de la vie en France. À ce titre, l'habitat doit être communautaire pouvant accueillir les voisins considérés comme des membres de la famille. Il importe d'intégrer cela dans les programmes de planification.

Techniquement, il y a un travail d'adaptation à réaliser. Le renseignement des indicateurs de certification sera différent de celui utilisé en France. À titre d'exemple, le calcul de la consommation d'eau chaude pour le dimensionnement des installations solaires. En effet, l'eau chaude reste peu utilisée au Maroc du fait du climat et de la pratique de chaque pays.

¹⁰⁷ <http://lematin.ma/journal/2014/quel-sort-pour-la-nouvelle-reglementation-thermique--/203539.html>.

¹⁰⁸ HQE.

La haute qualité environnementale¹⁰⁹ doit être typique à chaque pays. La logique veut que le Maroc s'imprègne de toutes les expériences internationales et de sélectionner le label vert qui pourra s'adapter à ses propres caractéristiques, d'où l'adoption du label « Eco-binayate »¹¹⁰ par l'Agence Nationale pour le Développement des Énergies renouvelables et de l'Efficacité Énergétique (ADEREE). Ce label vise à valoriser les performances énergétiques et environnementales des bâtiments, préparer et mettre à niveau l'ensemble des différents corps de métiers privés et des institutionnels. Le premier mars de cette année¹¹¹, une convention de partenariat entre le Morocco Green Building Concil¹¹² (MGBC) et Cerway a été signée dont l'objet est de permettre au Morocco Green Building Concil de contribuer au rayonnement et à la connaissance de certificats haute qualité environnementale¹¹³ au Maroc. Par ce partenariat, l'association Morocco Green Building Concil¹¹⁴ devient le premier acteur accrédité au Maroc et en Afrique pour donner les formations haute qualité environnementale¹¹⁵ aux professionnels du secteur de la construction et de l'aménagement. L'Assemblée générale de cette association a décidé la création de l'Observatoire de développement durable. Son rôle sera de répertorier de façon systématique tous les projets de construction environnementale certifiés au Maroc. Il a, aussi, pour mission de référencier tous les professionnels accrédités par les organismes de certification¹¹⁶.

Toujours, dans la perspective d'asseoir la démarche haute qualité environnementale¹¹⁷, le Maroc a procédé à la création de la première plateforme construction21¹¹⁸ au-delà des

¹⁰⁹ HQE.

¹¹⁰ M. I., « Un label vert « Eco-binayate » qui vise à valoriser les performances énergétiques ou de confort des bâtiments », *Innovant*, n° 29, le 8 févr. 2015.

¹¹¹ 2016.

¹¹² C'est le réseau marocain de l'aménagement, du bâtiment et de l'immobilier durables. Il est le membre marocain du World Green Building Concil, association mondiale regroupant dans plus de 100 pays des professionnels engagés dans la construction durable. Il a prévu de répertorier de façon systématique tous les projets de construction environnementale certifiés au Maroc.

¹¹³ HQE.

¹¹⁴ MGBC.

¹¹⁵ HQE.

¹¹⁶ <http://lematin.ma/journal/2015/morocco-green-build-prepare-un-observatoire/238341.html>.

¹¹⁷ HQE.

¹¹⁸ C'est un réseau piloté par l'association internationale Construction21 AISBL domicilié à Bruxelles. Il rassemble aujourd'hui 10 portails : France, Allemagne, Lituanie, Roumanie, Belgique Luxembourg et le Maroc.

frontières de l'Europe. Cette création offrira aux professionnels marocains un espace d'information et d'échange sur les sujets de cette construction¹¹⁹.

La construction durable est un marché en expansion devant inciter les fabricants de matériaux de construction à proposer des matériaux écologiques¹²⁰. Ainsi, le Cluster Efficacité Énergétique des Matériaux de construction¹²¹ (EMC) s'est fixé comme objectif la mutualisation des compétences dans le domaine de l'efficacité énergétique de ces matériaux pour améliorer la compétitivité de l'industrie des matériaux de construction par l'apport des solutions innovantes en termes d'efficacité énergétique. Aussi, en guise de préparation pour la 22^{ème} Conférence des parties¹²² le département du ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville travaille activement pour préparer les normes et les règlements de construction relatifs à la qualité de ces matériaux.

Un bâtiment durable doit être sain¹²³, confortable¹²⁴ et performant avec des impacts environnementaux et économiques mieux maîtrisés dans son contexte territorial et sur l'ensemble de son cycle de vie.

La construction durable implique l'intégration de nouvelles contraintes ayant un grand impact sur la responsabilité des intervenants à la construction. Mais, cette révolution dans les techniques et les modes de construction convoite un énorme investissement concernant les acteurs étatiques, les entreprises et les particuliers. Pour réussir cet enjeu, les gouvernements sont tenus de mettre en œuvre plusieurs outils incitatifs.

C'est dans ce cadre que notre étude sera réalisée. En effet, en construisant durablement, le Maroc cherche à respecter ses engagements internationaux et participer au développement durable. En effet, l'article 10 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 portant *Charte Nationale de*

¹¹⁹ L. Bajja, « Une nouvelle plateforme sur la construction durable pour les professionnels du bâtiment marocain », *Construction21 Maroc*, 12 nov. 2014.

¹²⁰ S. Fall, « Efficacité énergétique/ bâtiment où en sont les fonds », *L'Économiste*, éd., n° 4514, 28 avr. 2014.

¹²¹ C'est une association à but non lucratif. Elle a été créée fin 2013 sous la tutelle du Ministère de l'Industrie, du Commerce, de l'Investissement et de l'Économie Numérique. Elle a été sélectionnée par le réseau construction21 pour piloter le portail Maroc.

¹²² COP 22.

¹²³ J. Korch, « Le bâtiment durable est l'avenir de la construction durable... », *Innovant* n° 29, 8 févr. 2015, p. 4.

¹²⁴ Réduire les nuisances sonores à l'intérieur du cadre bâti.

*l'Environnement et du Développement Durable*¹²⁵ (CNEDD) précise que « le développement durable représente une valeur fondamentale que toutes les composantes de la société sont appelées à intégrer dans leurs activités. Il constitue une ligne de conduite exigée de tous les intervenants dans le processus économique, social, culturel et environnemental du pays ». Aussi, l'article 12 de cette même loi dispose que « les secteurs d'activités relatifs à l'énergie, à l'eau, [...], à l'urbanisme, à la construction et au bâtiment, à la gestion des déchets, [...] sont considérés comme secteurs et activités disposant d'une haute potentialité de durabilité et présentant un caractère prioritaire en termes d'exigence de respect du développement durable ». À cet égard, le législateur se trouve dans l'obligation d'adopter des normes juridiques intégrant le développement durable dans la construction. De ce fait, il nous sera primordial d'analyser le cadre juridique mis en place par le pouvoir marocain pour mesurer la signification de son engagement vis-à-vis de la Communauté internationale, ces citoyens et l'environnement. La tâche sera ardue, notamment, devant la vieillesse, la jeunesse ou même l'absence de certains textes juridiques¹²⁶, et des interprétations doctrinales et jurisprudentielles. Dans ce contexte, la comparaison avec la législation française sera nécessaire. Avant de démontrer les nouvelles contraintes attachées à la construction durable et les outils incitatifs permettant son développement (*II^{nde} Partie*), il paraît opportun d'identifier au préalable les mesures devant être prises afin d'avoir des habitats durables (*I^{ère} Partie*).

Première Partie : Identification de la construction durable

Seconde Partie : Consécration de la construction durable

¹²⁵ Dahir n° 1-14-09 du 4 jourmada I 1435 (6 mars 2014), BO n° 6240 du 20 mars 2014, p. 2496.

¹²⁶ Ex. C. constru.

PREMIÈRE PARTIE
IDENTIFICATION
DE LA
CONSTRUCTION DURABLE

En 1996, à Istanbul, les représentants des États du monde, réunis pour la Conférence des Nations Unies « Habita II »¹²⁷ ont pris solennellement position sur la question du logement et des politiques urbaines. Ils ont souscrit à cette occasion l'obligation de réaliser deux objectifs principaux, à savoir un « logement convenable pour tous » et un « développement durable des établissements humains dans un monde en voie d'urbanisation », et à mettre en œuvre un plan d'action en fonction de ces objectifs. Cette Conférence a eu le mérite de décliner les principes de développement durable dans l'habitat.

La notion de développement durable trouve son écho particulier dans une construction durable. Ainsi, il a été nécessaire d'introduire de nouvelles conceptions pour construire un tel bâtiment et cela dès sa création à sa destruction en passant par son utilisation. L'habitat constitue un gros consommateur de ressources non renouvelables ainsi qu'un grand producteur de déchets tant de construction que d'activité. Sans oublier qu'il produit d'importantes émissions de gaz à effet de serre (GES). Il influe, aussi, directement sur la santé des occupants, parce qu'il constitue l'environnement le plus immédiat de chacun d'entre nous, la majeure partie de notre temps. Pour remédier à ces incidences, l'habitat doit être érigé en un ouvrage qui offre une bonne qualité de vie et tient compte de la santé des occupants, en même temps, respecte l'environnement tout au long de son cycle de vie. En effet, il est nécessaire d'intégrer la construction durable dans « *une approche globale de la relation Habitat, Santé, Environnement* ». ¹²⁸

Dans ce contexte, il faut construire différemment. Ainsi, il convient d'étudier, dans un premier temps, les méthodes employées pour réaliser un habitat durable (*Titre I*) et, dans un second temps, les objectifs devant être atteints par cette construction (*Titre II*).

¹²⁷ C'est la 2^{ème} conférence des Nations Unies sur les établissements humains. Elle a eu lieu en Turquie du 3 au 14 juin 1996. Elle s'est tenue après la conférence des Nations Unies pour l'habitat sur les établissements humains, tenue à Vancouver, Canada du 31 mai au 11 juin 1976. Cette conférence est connue également sous le nom 'habitat I'. Elle a fondé les bases de l'agence des Nations Unies connue sous le nom de l'ONU-Habitat.

¹²⁸ Le guide de l'Éco-citoyen, fascicule Éco-construction, p. 3.

TITRE I

LES MÉTHODES EMPLOYÉES :

DE L'ÉCO-CONSTRUCTION

À L'ÉCO-GESTION

« Le bâtiment réunit l'infiniment petit et l'infiniment grand : une extrémité de la chaîne rassemble les matériaux et l'énergie pour construire des murs et des toits, au centre figure les immeubles et les maisons, à l'autre extrémité s'élève des quartiers et des villes entières. »¹²⁹

Désormais, nul ne peut ignorer que le fait de construire des bâtiments a des incidences graves sur l'environnement¹³⁰. Le bâtiment est à l'origine de 32 % de la demande énergétique mondiale, dont 24 % pour le seul secteur domestique avec 51 % de la demande en électricité. Le secteur dans son ensemble consommerait annuellement plus de trois milliards de tonnes de matières premières et 12 % de l'eau potable, alors que la construction, rénovation et démolition généreraient plus de 40 % des déchets solides dans les pays industrialisés¹³¹. Il représente sur la durée de vie d'un bâtiment 70 à 80 % des impacts environnementaux. Ces données ont été certifiées par l'analyse de la contribution sectorielle du bâtiment aux impacts environnementaux¹³² et le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE). Cette situation est d'autant plus alarmante que d'une part, la population mondiale ne cesse de croître¹³³ et que, d'autre part, les besoins individuels augmentent de façon constante. Ainsi, d'un côté, la démographie galopante va multiplier la demande d'infrastructure, et de l'autre côté, les occupants de ces différents bâtiments auront des besoins diversifiés et amplifiés.

¹²⁹ M. Platzer, *Mesurer la qualité environnementales des bâtiments : Méthodes globales, normes et certifications, cas pratiques*, éd., Le Moniteur, 2009, p. 31.

¹³⁰ F.-G. Trébulle, « Le développement durable et construction », *RDI* 2006 p.71 ; Par le même auteur, « L'accroissement de la prise en compte du développement durable et le secteur de la construction », *RDI* 2008 p. 176.

¹³¹ http://www.ifdd.francophonie.org/docs_prog15/Programme_Semaine_batiments_villes_territoires_durables_2_2-26_Juin_Nice_FR.pdf.

¹³² Guide de l'achat public éco-responsable, 9 déc. 2004, p. 28.

¹³³ D. Bidou, *Le développement durable, l'intelligence du XXIe siècle*, éd., PC, 2011, p. 66 ; La population mondiale a doublé en 45 ans en passant de 3,6 en 1970 à 7,3 d'humains en 2015. Durant les 20 prochaines années, la barre de 9 milliards pourrait être dépassée ;

Année	Millions d'hab.	Hab/km ²
0	230	1,8
1000	270	2,1
1500	440	3,4
1700	600	4,7
1913	1800	14,0
1950	2500	19,4
2000	6100	47,4
2050	9150	72,2

À ce titre, l'intégration des préoccupations environnementales dans le bâtiment devient une nécessité. Cependant, la réalisation d'une construction écologique impose de mettre en œuvre l'éco-construction (*Chapitre I*) et l'éco-gestion (*Chapitre II*) dès la conception du bâtiment.

CHAPITRE I

L'ÉCO-CONSTRUCTION :

UN MODE DE CONSTRUCTION EN ÉMERGENCE

À partir des années soixante, avec la prise de conscience des problèmes environnementaux, un nouveau mode de construction désigné sous l'intitulé « éco-construction » est apparu. Le terme éco-construction constitue une combinaison des mots « écologie »¹³⁴ et « construction »¹³⁵. Le principal objectif de la naissance de ce concept est la réduction des impacts environnementaux des bâtiments dès leur conception à leur destruction, en passant par leur construction, leur utilisation, leur rénovation¹³⁶ et leur réhabilitation¹³⁷. Il place l'écologie au cœur de la construction. L'éco-construction vise toutes les formes de construction qu'il s'agisse des bâtiments tertiaires¹³⁸ ou de logements collectifs¹³⁹ et individuels.

Se mettre d'accord sur la définition¹⁴⁰ de cette notion paraît chose délicate¹⁴¹. Afin de pouvoir remédier à cette absence de définition dans les dictionnaires, il sera utile de recourir aux cibles¹⁴² déterminées par l'association haute qualité environnementale¹⁴³ (HQE)

¹³⁴ Le terme écologie a été créé en 1866 par le biologiste allemand Ernest Haeckel. Il a été défini comme étant : « *la science globale dont l'objet est l'étude des interactions des êtres vivants avec leurs environnements* ».

¹³⁵ Mr. Legrand avait défini la construction comme étant : « *toute action d'édification d'un ouvrage ou de l'un de ses éléments, en bâtiment ou en infrastructure pour une destination prédéterminée à l'usage de l'homme et à la réalisation de ses besoins* ».

¹³⁶ Action qui consiste à démolir une structure, des bâtiments, des places, des espaces verts afin de reconstruire ou réaménager au même emplacement de nouveaux espaces urbains.

¹³⁷ Opération qui redonne à une structure, grâce à divers aménagements, sa destination d'origine en l'adaptant aux conditions de sécurité, d'hygiène, de confort et de vie de moment.

¹³⁸ Ils correspondent aux bâtiments occupés par les activités du secteur tertiaire (commerces, bureaux, santé, enseignement, infrastructures collectives destinés aux sport, aux loisirs, aux transports, les établissements destinés à recevoir du public, etc.

¹³⁹ Art. R*111-18 du CCH considère un bâtiment d'habitation comme étant : « *tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.* »

¹⁴⁰ La définition de la notion éco-construction est absente des codes juridiques et des dictionnaires. Néanmoins, la construction est présente dans plusieurs codes.

¹⁴¹ J. Ellen, *L'écoconstruction*, Mémoire, Université de Paris I et Paris II, 2007.

¹⁴² L'association HQE avait mis en place un référentiel de 14 cibles. Le respect de ces cibles permettra de construire ou de rénover des constructions durables ; J. Hetzel, *Bâtiments HQE et développement durable : Dans la perspective du Grenelle de l'environnement*, 3^{ème} éd., afnor 2010, pp. 143 et s.

regroupées dans la rubrique éco-construction. La première cible est nommée « relation du bâtiment avec son environnement immédiat ». Cette cible vise à réduire les impacts du bâtiment et de sa parcelle par rapport à l'environnement extérieur. La deuxième cible concerne le « choix des produits et procédés de construction ». Elle envisage les impacts globaux des produits et procédés de construction en termes de ressources consommées. Enfin, la dernière cible est désignée sous l'appellation du « chantier à faibles nuisances ».

Un certain nombre de mesures doivent être prises par les États qui s'engagent dans la politique d'éco-construction. Le Maroc en fait pleinement partie. Il prévoit un essor de ses constructions jusqu'en 2020. Un million et demi de logements¹⁴⁴ sont envisagés. Il est évident que le défi est réel pour le pouvoir public et les professionnels de la construction.

Afin d'y satisfaire au mieux, il est bon d'analyser, en amont, les premiers éléments nécessaires pour réussir l'éco-construction (*Section I*), avant de s'attarder, en aval, sur les problèmes qui surgissent sur un chantier de construction et les moyens juridiques mis en place pour y remédier (*Section II*).

¹⁴³ Association créée en 1996, dans le but d'inscrire la construction dans un projet de développement durable, par plusieurs pouvoirs publics dont l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) (reconnue d'utilité publique en 2004), l'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE), le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), la direction de la Nature et des Paysages au Ministère de l'Environnement, la direction de l'Habitat et de la Construction, le Plan Construction et Architecture (PCA) et par des partenaires privés ; Ch. Legrand, F. Chene, *Développement durable et haute qualité environnementale*, éd., territorial, 2012, p. 34.

¹⁴⁴ « L'éco-construction ou l'avenir incontournable du bâtiment, le Maroc se mobilise », Magazine construire, n° 82– déc. 2011.

SECTION I

LES MESURES EN AMONT DE LA CONSTRUCTION

Au préalable de toute construction, le maître d'ouvrage, personne physique ou morale, qui envisage de construire un ouvrage immobilier, public ou privé, d'une petite ou d'une grande taille, doit disposer d'un terrain à bâtir, c'est-à-dire, le sol¹⁴⁵. Le sol constitue la matière première de tout constructeur, sans laquelle toute construction ne peut être réalisée. Il fait partie des biens les plus précieux de l'humanité¹⁴⁶. Il remplit des fonctions écologiques, socio-économiques et culturelles¹⁴⁷. En revanche, les êtres humains ont toujours considéré que le sol est une « boîte noire »¹⁴⁸, capable d'ingurgiter toutes sortes de pollutions¹⁴⁹. Or, cette conception du sol est fautive. Il s'est avéré que le sol est une ressource vulnérable, jonché de poison¹⁵⁰ et non-renouvelable¹⁵¹. Ainsi, toute construction immobilière est susceptible de

¹⁴⁵ Le fondateur de la science des sols ou pédologie, V. Dokouchaev, définissait en 1883, le sol comme étant : « *les horizons extérieurs des roches naturellement modifiées par l'influence mutuelle de l'eau, de l'air et des organismes vivants et morts ; c'est un corps naturel indépendant et variant* ». Il est défini par Le Petit Robert comme étant : « *l'élément solide qui supporte les êtres vivants et leurs ouvrages, et où poussent les végétaux* ». Ce terme est employé en tant qu'équivalent du terme terre (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil, les biens*, L.G.D.J, Paris 2000, p. 13) ; La Charte européenne révisée sur la protection et la gestion durable des sols adoptée par le Comité des ministres le 28 mai 2003 considère que le sol fait partie des écosystèmes terrestres et constitue la couche supérieure de la croûte terrestre. Il est l'interface entre la surface de la terre et la roche-jacente, et représente un milieu où la roche (lithosphère), l'air (atmosphère), l'eau (hydrosphère) et les êtres vivants (biosphère) s'interpénètrent (pédosphère). Il est naturellement organisé en couches successives (ou horizons) subhorizontales ayant des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques particulières, et des fonctions différentes ; Le Petit Robert comme étant : « *l'élément solide qui supporte les êtres vivants et leurs ouvrages, et où poussent les végétaux* ».

¹⁴⁶ Il permet la vie des végétaux, des animaux et de l'homme à la surface de la terre ; La Charte européenne des sols adoptée par le Comité des ministres du Conseil de l'Europe le 30 mai 1972 ; J. Lamarque, *Droit de la protection de la nature et de l'environnement*, L.G.D.J, 1973, p. 290.

¹⁴⁷ Art. 1^{er}, 1 de la proposition de directive définissant un cadre pour la protection des sols et modifiant la directive n° 2004/35/CE/ * COM/2006/0232 final – COD 2006/0086*: a/ production de biomasse, notamment pour l'agriculture et la foresterie ; b/ stockage, filtration et transformation d'éléments nutritifs, de substance et d'eau ; c/ vivier de la biodiversité, notamment habitats, espèces et gènes, d/ environnement physique et culturel de l'homme et des activités humaines, e/ sources de matières premières, réservoir de carbone ; f/ conservation de patrimoine géologique et architectural et la Charte européenne sur la protection et la gestion durable des sols considère aussi que le sol à 2 fonctions : les fonctions écologiques et les fonctions liées aux activités humaines.

¹⁴⁸ J.-F. Kreit, Les notions de sols pollués et la décontamination des sols sur le plan technique, in *sols contaminés, sols à décontaminer*, travaux du CEDRE et du SERES, publ. des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 1996, p. 7.

¹⁴⁹ Cette dégradation est produite par la détérioration des qualités chimiques et biologiques du sol du fait de l'exploitation agricole, de la déforestation, des activités industrielles et de l'érosion éolienne et/ou hydrique.

¹⁵⁰ M. Remond-Gouilloud, « Terrains à vendre : poison compris », *D.* 1992 p. 137.

présenter des risques potentiels sur l'environnement, l'intégrité physique des habitants et des voisins concomitants et leurs patrimoines. À ce titre, il est nécessaire de réhabiliter les sites et sols pollués¹⁵² (§I) afin de pouvoir les utiliser d'une façon durable¹⁵³ et choisir par la suite les matériaux de construction durable (§II).

§I- La dépollution des sites et sols pollués

Le phénomène de la pollution des sols¹⁵⁴ est aussi ancien que l'existence de l'être humain sur la terre¹⁵⁵. Cependant, ce phénomène ne pouvait causer qu'une pollution primitive qui va se développer avec l'éclosion de la civilisation babylonienne, pharaonique, romaine et pendant le Moyen Âge¹⁵⁶. L'intensité de cette pollution a été marquée avec la révolution industrielle qui est née au XVIII^{ème} siècle. Une révolution qui s'est épanouie au XIX^{ème} siècle dans toute l'Europe grâce à l'explosion de la sidérurgie, de la métallurgie, de la biochimie, de l'énergie, du chemin de fer, etc. Cette pollution a été aggravée au XX^{ème} siècle avec l'accroissement de l'agriculture.

¹⁵¹ IFEN, « Le sol : un milieu complexe, une ressource non renouvelable », *L'environnement en France*, éd., La découverte, 2002, p. 74 s. ; Collectifs d'auteurs, *Les pratiques de l'aménagement : de l'observation aux projets*, éd., Educagri, 2008. p. 81 ; <http://www.fao.org/3/a-i4373f.pdf>.

¹⁵² Le Ministère de l'Environnement « recensement des sites et sols pollués, 1994 » a défini le site pollué comme étant : « *le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes, cette pollution était susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et l'environnement* ».

¹⁵³ La charte européenne révisée sur la protection et la gestion durable des sols, adoptée le 28 mai 2003, précise que le sol : « *constitue un patrimoine commun et sa protection est d'intérêt général*. » Dans le même sens, la proposition de directive du 22 sept. 2006 déclare que « *le sol est une ressource naturelle d'intérêt général* ».

¹⁵⁴ Directive n° 2008/1/ CE du 15 août 2008 *relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution dite directive IPPC*, ((JOUE n° L 24 du 29 janvier 2008), abrogé par l'article 81 de la directive n° 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 depuis le 7 janvier 2014 (JOUE n° L 334 du 17 décembre 2010)) présente une définition générale de la pollution qui peut être appliquée sur le sol pollué. En effet, elle définit la pollution comme étant : « *l'introduction directe ou indirecte, par suite de l'activité humaine, de substances ou de chaleur dans l'air, l'eau ou le sol, susceptibles de porter atteinte à la santé humaine ou à la qualité des écosystèmes aquatiques ou des écosystèmes terrestres, qui entraînent des détériorations aux biens matériels, une détérioration ou une entrave à l'agrément de l'environnement ou à d'autres utilisations légitimes de ce dernier*. »

¹⁵⁵ Ex. les restes de repas d'os enfouis dans les sols, etc.

¹⁵⁶ L. Joleaud et H. Alimen, *Les temps préhistoriques*, Flammarion, 1945, pp. 165-167 ; Le moyen-âge est une période de l'histoire européenne s'étendant du V^{ème} au XV^{ème} siècle.

Le sol est un élément physique de la nature¹⁵⁷. Néanmoins, il n'a jamais fait l'objet d'une protection juridique spécifique¹⁵⁸, contrairement à l'eau et l'air¹⁵⁹. La construction de ce droit a été forcée dans les années quatre-vingt par la découverte des terrains contaminés¹⁶⁰. En effet, aux États-Unis la loi Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act (CERCLA), du 11 décembre 1980, également dénommée « Superfund Act » a été adoptée suite à l'affaire « Love Canal »¹⁶¹. Il en est de même au Québec où la découverte d'anciennes décharges a conduit à l'adoption de lois spécifiques en 1982¹⁶² et, aussi, au Pays-Bas¹⁶³. Cependant, la France a pris conscience tardivement de la consistance de cette question¹⁶⁴.

La pollution du sol est variable selon les activités de chaque pays et leur dominante industrielle ou agricole. Le Maroc fait partie des pays où la pollution du sol provient essentiellement de l'érosion¹⁶⁵. Ce type de pollution constitue le type majeur de dégradation dans les pays non-industrialisés. Ceci équivaut à la pollution dans les pays développés¹⁶⁶.

¹⁵⁷ J. Malafosse, La propriété gardienne de la nature, in Mélange J. Flour Defrénois 1979.

¹⁵⁸ Au niveau européen, la seule directive, qui tend à définir un cadre pour la protection du sol, est restée au stade de projet. G. Monedaire, *La protection juridique des sols dans les États membres de la Communauté européenne*, PU Limoges, 1993, p. 1.

¹⁵⁹ Le sol constitue avec l'eau et l'air le 3^{ème} compartiment de l'environnement susceptible d'être pollué par l'action de l'homme ; R. Papp, C. Schultz, « La remise en état des sols pollués, aspects techniques », *BDEI* n° spécial 95, p. 6.

¹⁶⁰ La contamination des sites potentiellement pollués a atteint en Europe 245 900 sites contaminés et 2 965 500 sites potentiellement pollués. Le sénateur René Van Dierendonck a précisé qu'en France il existe 300 000 sites potentiellement pollués et que, parmi ces sites, 4000 présentent une pollution avérée.

¹⁶¹ Dans ce site, entre 1942 et 1943, avaient été entreposées 21000 tonnes de résidus industriels dangereux. Le district de la ville avait acheté celui-ci, afin d'y implanter une zone résidentielle, une autoroute et une école, après que le dépôt de déchets a été simplement comblé et recouvert par de l'argile. Suite aux investigations menées par les pouvoirs publics, le site fut évacué et clôturé ; 237 habitations et l'école furent, par la suite, rasées.

¹⁶² Au milieu des années quatre-vingt des sillons remblayés remplis de déchets industriels ont été découverts dans l'ancienne décharge de déchet de la ville de LaSalle Coke et des lagunes de la ville de Marcier. L'eau qui permettait de desservir la moitié de la population de cette ville était située aux abords de cette décharge. Pour parer à cette contamination, l'autorité publique était contrainte d'agir dans l'urgence.

¹⁶³ Ex. l'affaire Lekkerker, en effet, dans cette ville les composés polluants avaient pénétré dans les canalisations d'eau, envahi les maisons ; 800 habitants furent évacués, 100 000 tonnes de sol pollués extraites.

¹⁶⁴ Cass. Com. 19 avr. 2005, n° pourvoi 05-10094, *Bull. Joly. Soc.* juin 2005, § 155, note O. Bouru et M. Menjuq.

¹⁶⁵ Art. 18 du Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii 1424 (12 mai 2003) portant promulgation la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, (BO n° 5118 du 19 juin 2003, p. 500) incite à la protection du sol et du sous-sol par la lutte contre la désertification, les inondations, la disparition des forêts, l'érosion, les pertes de terres arables, la pollution du sol et de ses ressources dus notamment à l'utilisation des produits et pesticides chimiques. Selon le site d'internet www.eauxetforets.gov.ma le Maroc dispose de 15 millions hectare (ha) de terres érodées.

Le Maroc a hérité après l'indépendance de certaines friches industrielles¹⁶⁷. Ces friches ont tendance à s'accroître, en raison de son engagement dans un processus de développement économique dans tous les domaines¹⁶⁸. En l'occurrence, il est confronté à toutes les conséquences juridiques¹⁶⁹ et financières¹⁷⁰ qui en découleront. Dans ce pays, aucun inventaire des terres polluées n'a été réalisé¹⁷¹. Cependant, la quantité de la matière oxydable dans le sol¹⁷² a été recensée.

La problématique de la réhabilitation des sites pollués¹⁷³ se pose avec acuité lors de la vente, d'achats, de fusions-acquisitions ou de successions d'exploitants. Partant de ce constat, il importe de développer les obligations contractuelles imposées aux vendeurs d'un sol pollué (**B**) et de déterminer le débiteur de la réhabilitation des sites et sols pollués (**A**).

A. Le responsable de la remise en état du sol et site pollué

Au Maroc, il n'existe pas un cadre juridique spécifique au « droit des sols pollués ». La détermination de la personne responsable de la décontamination des sols pollués puisera son fondement dans la législation relative aux installations classées¹⁷⁴ et aux déchets (**I**). La

¹⁶⁶ A. Sasson, *Développement et environnement : Faits et perspectives dans les pays industrialisés et en voie de développement*, Paris-La Haye, Mouton 1974.

¹⁶⁷ Ex. quartier industriel Roches Noires créé par Eugène Lendrat, la cimenterie Lafarge, l'entrepôt Beni Amar et le marché de volaille à Casablanca, etc.

¹⁶⁸ L'agroalimentaire, la conserverie, l'industrie de textile, du cuir et du bâtiment, la chimie, l'électronique, le papier, le carton, etc.

¹⁶⁹ La décontamination des sites et sols pollués, la recherche du responsable de la décontamination.

¹⁷⁰ Les États-Unis ont affecté 8,5 milliards de dollars au nettoyage des sites pollués. En France, le marché de la réhabilitation des sites et sols pollués a représenté en 2008 un chiffre d'affaire de 626 millions d'euros.

¹⁷¹ A. El Affas, « Casablanca : inestimable patrimoine industriel », *L'Économiste*, éd., n° 4173, du 17 nov. 2013. A partir des années 1990 des recensements ont été programmés au niveau national français. Ils font l'objet de fichiers BASIAS, qui regroupe les sites pollués connus, soit plus de 3700. Ce fichier peut être consultable sur le site Internet www.basol.environnement et le fichier BASOL qui reconstitue le passé industriel de chaque région en procédant à un inventaire historique des décharges ou sites ayant cessé leur activité dans le passé, soit plus de 300 000 localisations départementales. Il est consultable sur www.basias.brgm.fr.

¹⁷² Cette quantité a atteint 51 000 tonnes (M.O, Environnement : L'ébauche d'une stratégie anti-pollution, *L'Économiste*, édition n° 83 du 10 juin 1993.)

¹⁷³ Voir site d'internet www.senat.fr/rap/100-26182.html: le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (MATE) en France définissait en 1996 un sol pollué comme étant « un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement ».

¹⁷⁴ Art. 3, § 22 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement définit l'ICPE comme étant : « toute installation dont la dénomination est mentionnée dans les

législation française a longtemps souffert de cette dualité avant l'adoption de la réglementation permettant la clarification du responsable de la réhabilitation du site et sol pollués (2).

1. La détermination du débiteur de la remise en état du site et sol pollué dans la législation marocaine

En l'absence d'un droit des sols pollués dans la législation marocaine¹⁷⁵, l'administration aura la possibilité de croiser la législation des installations classées pour la protection de l'environnement¹⁷⁶ et du droit de déchets. Comme elle pourra s'intéresser, également, aux prescriptions du droit commun en vue d'identifier le responsable de la décontamination des sols et sites pollués.

Depuis le protectorat le législateur a réglementé l'ouverture des établissements insalubres, incommodes et dangereux¹⁷⁷ afin d'assurer la sécurité, l'hygiène, la commodité publique et la protection de l'eau. Ce n'est qu'à partir du début du XXI^{ème} siècle qu'il ait prescrit les conditions de fermeture de ces installations¹⁷⁸. Ces mesures devraient prévenir la réalisation du dommage à l'environnement et la santé de l'homme¹⁷⁹. Nonobstant, elles peuvent être vouées à l'échec. Le sol peut être pollué. Dans ce cas, l'administration doit trouver le responsable de la remise en état du sol et site pollué¹⁸⁰. Autrement, les collectivités

textes réglementant les établissements insalubres, incommodes ou dangereux, exploitée ou appartenant à une personne morale ou physique, publique ou privée, susceptible de constituer un danger ou une nuisance pour le voisinage, la santé, la sûreté, la salubrité publique, l'agriculture, la pêche maritime, les sites, les monuments ou tout élément de l'environnement. »

¹⁷⁵ L'art. 7 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant *CNEDD* précise qu'il faut : « adopter un régime juridique particulier visant la protection du sol contre toutes les formes de dégradation et de pollution et consacrant l'affectation du sol en fonction de sa vocation ».

¹⁷⁶ ICPE.

¹⁷⁷ Dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux, BO n° 97 du 7 sept. 2914.

¹⁷⁸ Dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 nov. 2006) portant promulgation de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion des déchets et à leur élimination, BO n° 5480 du 7 déc. 2006.

¹⁷⁹ Dahir n° 1-03-60 rabii I 1424 (12 mai 2003) portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement, BO n° 5118 du 19 juin 2003 ; Dahir n° 1-03-59 du 10 rabii I 1424 (12 mai 2003) promulguant la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, BO n° 5118 du 19 juin 2003, p. 500.

¹⁸⁰ Art. 34 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant *CNEDD* dispose qu' : « un régime juridique de responsabilité environnementale offrant un niveau élevé de protection de l'environnement est mis en place. Ce

locales vont supporter les dépenses rattachées à cette remise en état.

Le législateur a consacré la section 2 du chapitre VI de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection de l'environnement, intitulé des règles de procédure, a encadré la remise en état de l'environnement. L'article 3, 1, de cette loi avait défini l'environnement comme étant « *l'ensemble des éléments naturels [...]* ». Le sol fait partie de cet élément. De ce fait, les dispositions de cette section seront appliquées à la remise en état du sol pollué.

L'exploitant a été désigné comme étant le seul débiteur de la décontamination du sol pollué¹⁸¹. Ainsi, le détenteur¹⁸² de l'installation classée n'a pas été mis en cause. Pourtant, l'article 11 de cette loi avait incité le détenteur et l'exploitant de prendre les mesures qui s'imposent pour lutter contre la pollution de l'environnement et le milieu naturel. Dès lors, ils devaient tous les deux supporter la charge de cette action. Néanmoins, la loi n° 28-00 du 22 novembre 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination* avait décidé de mettre à la charge du propriétaire en parallèle de l'exploitant cette obligation¹⁸³. Il semble que cette solution se soit alignée sur l'esprit du droit commun. En effet, l'article 88 du Dahir des obligations et contrats¹⁸⁴ précise que « *chacun doit répondre du dommage causé par les choses qu'il a sous sa garde, [...]* ». Dans le cas qui nous intéresse, c'est le propriétaire qui est gardien de son terrain, puisqu'il est chargé d'en assurer la surveillance, le contrôle et la direction et le seul à en avoir la maîtrise. De ce fait, par cette seule qualité la responsabilité de la décontamination du site peut lui être imputable. En outre, parce qu'il a accepté par négligence ou par complaisance, des déchets sur son terrain. À ce titre, il consent à toutes les conséquences juridiques qui en découlent. Aussi, en se fondant sur la théorie du risque-profit¹⁸⁵, cette responsabilité se confirme. Étant donné que le propriétaire est la seule personne pouvant tirer profit de la vente ou de la jouissance de son bien. En engageant la responsabilité

régime est assorti de mécanismes de réparation de dommages, de remise en état et d'indemnisation des dégâts causés à l'environnement, [...]. »

¹⁸¹ Art. 70 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁸² Art. 3, 13, de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination* dispose que : « *toute personne physique ou morale ayant la possession de fait des déchets.* »

¹⁸³ Art. 51 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination*.

¹⁸⁴ D.O.C. ; C'est la codification du droit des contrats au Maroc. Il repose sur le Dahir du 12 août 1913 pendant la période du protectorat français.

¹⁸⁵ Cette théorie est appelée également théorie du risque d'activité. C'est une théorie élaborée par la doctrine de la fin du XIX^{ème} siècle, (en particulier par Labbé, Raymond Saleilles ou Louis Josserand). Elle consiste à dire que celui qui tire profit d'une activité doit en supporter les charges, ce qui englobe l'indemnisation des dommages qu'elle provoque.

du propriétaire, le législateur a ignoré le principe pollueur-payeur¹⁸⁶ (PPP), pourtant consacré par la législation marocaine¹⁸⁷.

L'imputation de la décontamination des sites pollués aux propriétaires constitue une véritable insécurité juridique. Dorénavant, les propriétaires doivent être vigilants. Cela dit, le législateur n'a pas précisé les cas et les conditions dans lesquels le propriétaire sera tenu à remettre le site en état. Toutefois, il a sommé l'exploitant de préparer un plan de la remise du site en fin d'exploitation de la décharge et déposer une garantie financière destinée à couvrir les dépenses afférentes à cette réhabilitation lors de l'ouverture de la décharge¹⁸⁸. Il faut espérer que cette garantie suffira à couvrir les frais de la remise du site à « *son état initial ou dans un état écologiquement acceptable* »¹⁸⁹.

La détermination des objectifs à atteindre pour la remise en état du sol pollué est laissée à l'appréciation de l'administration¹⁹⁰. *À l'issue des travaux, elle procède à un examen des lieux et prend une décision donnant quitus lorsque les travaux accomplis sont conformes à ses*

¹⁸⁶ Ce principe a été créé en 1972 par l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE). Il figure dans l'acte européen signé en 1986. Il fait partie d'un ensemble de principes (principe de précaution, principe d'action préventive et correction, principe selon lequel toute personne a le droit d'accéder à l'information relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques, le principe de participation). Il a été défini par l'art. L. 110-1, II, 1° du C. envir., comme étant : « *le principe selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celles-ci doivent être supportés par le pollueur* ». Ce principe a été inspiré par la théorie économique selon laquelle les coûts sociaux externes qui accompagnent la production industrielle (dont le coût résultant de la pollution) doivent être internalisés, c'est-à-dire pris en compte par les agents économiques dans leur production.

Dans une acception large, le PPP vise à imputer au pollueur le coût social de la pollution qu'il engendre. 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.

Dans une acception plus limitée, qui est celle retenue par l'OCDE et la Communauté économique européenne (CEE), il vise à faire prendre en charge les dépenses de lutte contre la pollution par le pollueur.

Il a été consacré par l'art. 2 de la loi relative à la mise en valeur et à la protection de l'environnement ; M. Baucourt, « Vers un principe pollueur-payeur ? La mise en danger des acquéreurs et loueurs de sols pollués », *BDEI* n° 1/2000, p. 30.

¹⁸⁷ Le PPP a été adopté par la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* ; L'art. 2 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 *portant CNEDD* a énuméré plusieurs principes dont le principe de responsabilité qui « *signifie que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, a l'obligation de procéder à la réparation des dommages causés à l'environnement.* »

¹⁸⁸ Art. 5, § 2 du décr. n° 2-09-284 du 20 hijra 1430 (8 déc. 2009) *fixant les procédures administratives et les prescriptions techniques relatives aux décharges contrôlées*, BO n° 5802 du 07 janv. 2010.

¹⁸⁹ Art. 51 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination*.

¹⁹⁰ Art. 71 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

*prescriptions*¹⁹¹. De même qu'en cas de fermeture de cette décharge, l'exploitant doit présenter un dossier contenant les dates et les échéanciers d'exécution des mesures contenues dans le plan de réhabilitation¹⁹². Dans le cas où aucune remise en l'état n'a été réalisée, l'administration peut, après avoir mis en demeure la personne concernée par les mesures imposées, exécuter les travaux à ces frais¹⁹³.

2. La réhabilitation des sites et sols pollués dans la législation française

Le droit des sites et sols pollués a fait son entrée dans le dispositif juridique français par le droit des déchets¹⁹⁴ et des installations classées¹⁹⁵ (*a*). Cependant, par le biais de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové¹⁹⁶ (ALUR), le législateur lui a clarifié le cadre juridique relatif à la gestion et la réhabilitation des sols pollués dans un chapitre autonome dans le code de l'environnement (*b*). Après avoir déterminé le responsable de la réhabilitation, il sera nécessaire de préciser l'étendue de cette réhabilitation (*c*).

a. Le débiteur de la remise en état dans l'ancien dispositif français

Le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977¹⁹⁷, sous l'égide du préfet de département, avait mis à la charge du dernier exploitant de l'installation classée une obligation de remise en état du site pollué¹⁹⁸. Or, la jurisprudence a été confrontée à statuer sur des solutions dégagées par l'autorité publique. Il est à souligner le cas de succession d'exploitants ayant exercé une même activité. Il a été jugé que c'est le dernier exploitant en date qui doit remettre le site en état. La jurisprudence du Conseil d'État retient que la société exploitante reste tenue de la

¹⁹¹ Art. 71, § 2 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁹² Art. 7, 1, du décr. n° 2-09-284 du 20 juin (8 déc. 2009) *fixant les procédures administratives et les prescriptions techniques relatives aux décharges contrôlées*, BO n° 5802 du 07 janv. 2010.

¹⁹³ Art. 72 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁹⁴ Loi n° 75-633 du 15 juill. 1975 *relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux*, JORF du 16 juill. 1975, p. 7279.

¹⁹⁵ Loi n° 76-663 du 19 juill. 1976 *relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF du 20 juill. 1976.

¹⁹⁶ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (ALUR), JORF n° 0072 du 26 mars 2014, p. 5809.

¹⁹⁷ Décr. pris pour l'application de la loi n° 76-633 *relative aux ICPE*, JO du 08 oct. 1977.

¹⁹⁸ Art. 34-1 du décr. n° 77-1133 du 21 sept. 1977 pris pour l'application de la loi n° 76-663 du 19 juill. 1976 *relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*. Il a été abrogé par l'art. 4 du décr. n° 2007-1467 du 12 déc. 2007.

remise en état du site dès lors qu'aucun cessionnaire ne s'est régulièrement substitué à elle en qualité d'exploitant¹⁹⁹. Ainsi, l'absence de déclaration de changement d'exploitant²⁰⁰ auprès de l'administration semble laisser perdurer sur le vendeur la qualité de dernier exploitant et donc la charge de la remise en état²⁰¹. En revanche, cette solution ne doit pas constituer une échappatoire pour un exploitant de mauvaise foi. En l'occurrence, il est jugé que c'est l'exploitant de fait d'une installation classée qui n'a pas entrepris les dispositions nécessaires au transfert de l'autorisation de supporter l'obligation de cette remise²⁰².

Dans le cas de la succession sur une longue période des activités différentes sur un même site ; il fallait savoir si le dernier exploitant est tenu de supporter intégralement la charge de l'assainissement du sol et site pollué ou seulement la pollution dégagée de son activité. *A priori*, chaque exploitant est tenu de procéder à la dépollution qui se rattache directement à son activité²⁰³.

Dans le cas de l'insolvabilité de l'exploitant à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire²⁰⁴, il appartient au liquidateur judiciaire d'exécuter la remise en état en l'absence d'exploitant solvable ou de son représentant légal. Les juges du second degré ont décidé que « *l'obligation de dépolluer était inopposable au liquidateur* ». Cette décision a été approuvée par la Cour de cassation²⁰⁵. Désormais, la société mère peut se voir imposer le financement d'une partie des obligations environnementales de sa filiale²⁰⁶. Il s'agit d'une action en responsabilité pour insuffisance d'actif contre la société mère dont la filiale est en

¹⁹⁹ CE, 11 avr. 1986, *Ugine-kuhlmann*, n° 62234, *Lebon* 1986, p. 89 ; CE, 20 mars 1991, *Rodanet*, n° 83776.

²⁰⁰ Art. 23-2 du décr. du 21 sept. 1977 impose que soit respectée une procédure de demande d'autorisation de changement d'exploitant de même que l'art. 34 du même décr. qui impose au nouvel exploitant de se faire connaître du préfet par une déclaration.

²⁰¹ C.A.A. Marseille, 5 mars 2002, *Sté Alusuisse Lonza France*, n° 98MA00656, D. Deharbe, « Obligation de remise en état : nouveaux développements jurisprudentiels », *Dr. Env.*, juill. 2002, n° 100, p.176 ; *BDEI* 1/2003, p. 25, concl. L. Benoît ; CE, 11 avr. 1986, *Ugine-kuhlmann*, n° 62234, *Lebon* 1986, p.89 ; CE, 20 mars 1991, n° 83776 *Rodanet*.

²⁰² C.A.A Paris, 23 mai 2001, *Sté Podelval, LPA*, 13 déc. 2001, p. 14.

²⁰³ C.A.A Nantes, 9 avr. 1997, *Société automobile rezéenne de l'Ouest*, req. n° 97NT00009, *BDEI* 1997, n° 4, p. 17, concl. D. Devillers ; C.A.A Nancy, 16 nov. 2000, *SA Lips*, req. n° 00NC00774, *Lebon* tables p. 1163.

²⁰⁴ Affaire Metaleurop sud qui a permis de s'interroger sur la mise en jeu de la société mère lorsque sa filiale en liquidation judiciaire avait exploité un site industriel et occasionné de graves pollutions. La Haute juridiction, par un arrêt du 19 avr. 2005, a rejeté les actions intentées contre la société mère par les liquidateurs.

²⁰⁵ Cass. com., 19 nov. 2003, n° pourvoi 00-16.802, *D.* 2004, p. 629, obs. D. Voinot.

²⁰⁶ Art. L. 517-12 du C. envir., créé par l'art. 227 de la loi du Grenelle 2.

liquidation judiciaire²⁰⁷. De surcroît, la juridiction a été confrontée à une situation extrêmement épineuse. En l'espèce, il se trouve que lors de la défaillance du dernier exploitant, le préfet avait retenu la responsabilité du propriétaire. Mais, le Conseil d'État avait refusé cette imputation en se fondant sur cette seule qualité²⁰⁸. Dans ce cadre, il a développé la théorie du « propriétaire innocent ». Pourtant les cours administratives d'appel²⁰⁹ ont résisté à cette décision, notamment la cour d'appel de Lyon qui a développé la notion de détenteur²¹⁰. Par cette notion, le droit des déchets a fait son entrée dans la scène juridique²¹¹. Néanmoins, plusieurs jurisprudences ont refusé explicitement cette voie²¹². Dans ces conditions, la loi

²⁰⁷ M. Bayle, « La responsabilité du bailleur de fonds pour préjudice environnemental : proposition de réforme », *D.* 2007 p. 2398 ; Th. Montéran, « liquidation judiciaire et sites pollués : une action en recherche de maternité », *D.* 2010 p. 2859.

²⁰⁸ CE, 21 févr. 1997, n° pourvoi 160250, *SCI Les Peupliers*, *RJE.* 1997, p. 581 ; CE, 21 fév. 1997, *ministre de l'Environnement c/ société anonyme Wattelez*, req. n° 160-787 ; CE, 8 juill. 2005, *Alusuisse Lonza*, *JCP* 2006, II, 10001 ; C.A.A Marseille, 13 avr. 2006, *SCI Joelle*, n° pourvoi 02MA00689, *RDI* 2006, p. 360, obs. F.-G. Trébulle.

²⁰⁸ JOUE du 22 nov. 2008, n° L. 312, p. 3.

²⁰⁹ C.A.A Lyon, 10 juin 1997, *M. A. Zoegger*, n° pourvois 95LY01435 et 96LY02017, Rec. T. p. 951, *RJE* n° 3/1997 ; *Dr. Env.* 1997, n° 51, p. 9, note G. Fontbonne, avait jugé que « si le propriétaire ne peut être tenu des obligations de remise en état en sa seule qualité de propriétaire du site, il peut toutefois l'être en sa qualité de détenteur. » ; C.A.A Douai, 8 mars 2000, n° pourvoi 96DA00721 et le 4 mai 2000, *SCI Courtois*, n° 96 DA 01056.

²¹⁰ Le vocabulaire juridique de l'association Capitant retient deux définitions : la 1^{ère} définition se fonde sur l'art. 2283 du C. civ., : « celui qui détient la chose à titre précaire » ; la 2^{ème} définition se réfère à celui qui a effectivement une chose entre les mains. Celui qui exerce le corpus, indépendamment de son titre.

Art. 1^{er}, c, de la directive n° 75/442/CE définit le détenteur comme étant : « le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a des déchets en sa possession ». Cette définition a été reprise par l'art. 1^{er}, c, de la directive n° 2006/12/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avr. 2006 relative aux déchets, et l'art. 2, 6, de la directive n° 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil. Cette définition a été transposée dans le droit français par l'ord. du 17 déc. 2010 codifiée dans l'art. L. 541-2 du C. envir.

²¹¹ L'art. L. 541-2 du C. envir., prévoit l'obligation pour celui qui produit ou détient des déchets d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination.

²¹² C.A.A Lyon, 6 juill. 1999 n° 98LY01609 ; C.A.A Paris, 25 oct. 2001, n° 98PA01021 ; C.A.A Paris, 22 nov. 2001, *Environnement*, mai 2002, chron. p. 12, obs. D. Deharbe ; C.A.A de Nancy, 6 mars 2003, n° pourvoi 98NC01461, *Environnement*, févr. 2004, p. 14, obs. D. Deharbe ; *RDI* 2004, p. 172, obs. F.-G. Trébulle ; CE, 17 nov. 2004, *Société générale d'archives*, n° pourvoi 252514, *RDI* 2005, p. 36, obs. F.-G. Trébulle ; CE, 8 juill. 2005, *Alusuisse Lonza*, *JCP* 2006, II, 10001 ; C.A.A Marseille, 13 avr. 2006, n° pourvoi 02MA00689, *SCI Joelle*, *RDI* 2006, p. 360, obs. F.-G. Trébulle ; C.A.A Marseille, 8 janv. 2008, n° 05MA02598 ; Cass. 3^{ème} civ., 2 avr. 2008, n° pourvoi 07-12.155, *D.* 2008, p. 2472, obs. F.-G. Trébulle ; Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2009, n° pourvoi 08-16.563, *Rhodia Chimie*, *BDEI*, n° 26 mars 2010, note A. Sandrin-Deforge ; C.A.A Bordeaux, 6 avr. 2009, n° pourvoi 08BX00315, *AJDA* 2009, p. 1332 ; Cass. 3^{ème} civ., 22 sept. 2010, n° pourvoi 09-69.050, *D.* 2010, p. 2295 ; *AJDA* 2010, p. 2276 ; *AJDI* 2011, 384, obs. A. Lévy, et 111, chron. S. Gilbert ; *RDI* 2011, p. 98, obs. R. Hostiou ; *AJCT* 2010, 171, obs. S. Defix ; *Envir.* 2011, Comm. 84, note M. Boutonnet ; CA. Toulouse, 18 oct. 2010, n° 09.03810, *ADEME c/ Estève*.

n° 2003-699 du 30 juillet 2003²¹³ dite loi Bachelot *relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages* est intervenue pour mettre un terme à ces tergiversations. En effet, cette loi a explicitement chargé le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation de l'obligation de remettre le site en état²¹⁴. La jurisprudence s'est conformée à cette loi²¹⁵.

À ce stade d'analyse, il importe de souligner la position de la Cour de justice des Communautés européennes²¹⁶ telle qu'elle a été exprimée dans l'affaire « Van de Walle »²¹⁷. En l'espèce, cette jurisprudence avait décidé que les terres polluées non-excavées en dépit de leur qualification naturelle d'immeuble, devaient être qualifiées de déchets et traitées en tant que déchets²¹⁸.

Le gouvernement français avait formulé des réserves à propos de l'interprétation des sols pollués non excavés produite par la Cour de justice des Communautés européennes par l'adoption de la circulaire du 1^{er} mars 2005²¹⁹. La directive n° 2008/98/CE du 19 novembre 2008 *relative aux déchets et abrogeant certaines directives*²²⁰ a explicitement infirmé l'arrêt de la Cour de justice des Communautés européenne²²¹. Cette interprétation a été transposée

²¹³ Cette loi avait modifié l'art. L. 541-3 du C. envir. Elle avait introduit une référence aux sols pollués parmi les dispositions relatives aux déchets. Elle avait affirmé que le maire est l'autorité de police compétente pour remettre le site en état.

²¹⁴ Art. 27, § 1^{er} de la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 *relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages*, JORF n° 175 du 31 juill. 2003, p. 13021, *il a été codifié à l'art. L. 512-17 du C. envir.*

²¹⁵ TA Strasbourg, 21 oct. 2005, n° pourvoi 0101129, *Société émaillerie alsacienne commerciale et industrielle*, Bordeaux ; TA Strasbourg, 9 févr. 2006, n° pourvoi 05 DA01185, *SCP Pierre Bruart*, en qualité de liquidateur de la société Pasek France.

²¹⁶ CJCE.

²¹⁷ CJCE, 7 sept., 2004, aff. C-1/03, *Van de Walle*, AJDA 2004, p. 2454, note A. Gossement, *RD imm.* 2005, p. 31, obs. F.-G. Trébulle, *RJE* 2005, p. 309, obs. Ph. Billet, *RSC* 2005, p. 148, obs. L. Idot.

Selon cette jurisprudence : « *les hydrocarbures déversés de façon non intentionnelle et à l'origine d'une pollution des terres et des eaux souterraines sont des déchets.* »

²¹⁸ Cette solution a été retenue par le CE, 18 juill. 2011, n° 339452, *Lebon* 2011.

²¹⁹ Circulaire relative à l'inspection des IC- sites et sols pollués. Conséquences de l'arrêt de la Cour de justice des Communautés Européennes dit « Van de Walle » ; « *L'assimilation pure et simple, dans l'état actuel de nos réglementations, des terres polluées en place à des déchets peut poser problème au regard des principes de réhabilitation en fonction de l'usage et avec des mesures de gestion fondées sur des critères de risque.* »

²²⁰ JOUE du 22 nov. 2008, n° L. 312, p. 3.

²²¹ Art. 2, 1 de la directive précise que : « *sont exclus du champ d'application de la présente directive :*
b) « *les sols (in situ), y compris les sols pollués et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.* »

dans le droit français par l'article 4 de l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010²²². Cette ordonnance a remplacé les dispositions de l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement. Elle a confirmé que « *les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manières permanentes* » ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre relatif à la prévention et gestion des déchets. Aussi, l'article 2 de cette ordonnance a retiré la notion de sols pollués des dispositions de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement. Devant cette délicate situation, le législateur a pris la décision d'instaurer un droit approprié au sol et site pollué.

b. L'instauration d'un droit des sites et sols pollués autonome

L'ordonnance du 17 décembre 2010²²³ a créé l'article L. 555-1 qui relève d'un chapitre²²⁴ unique intitulé sites et sols pollués. Il est devenu l'article L. 556-1 du Code de l'environnement. Il a été créé par l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2011-539 du 10 mars 2011²²⁵. Avec cette nouvelle disposition, l'autorité de police compétente doit assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. Cette autorité détient le pouvoir d'obliger le responsable a consigné entre les mains d'un comptable public la somme nécessaire à la réalisation des travaux. En cas d'absence d'un responsable, il incombe à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) de remettre le site pollué en état. Ces deux articles²²⁶ n'ont pas eu l'audace de désigner l'autorité compétente pour agir contre le sol pollué. Pour remédier à cette situation, cette loi a été complétée par le décret n° 2013-5 du 2 janvier 2013 *relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols*²²⁷. Elle avait consacré l'autorité du préfet pour assurer la mise en sécurité et la remise en état du site et sol pollué²²⁸.

²²² *Portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des déchets*, JORF n°0293 du 18 déc. 2010 p. 22301.

²²³ Art. 21 de l'ord.

²²⁴ Chapitre V qui deviendra chapitre VI.

²²⁵ Art. 1^{er} de l'ord. n° 2011-539 du 10 mars 2011 *portant modification du titre V du livre V du C. envir.*, JORF n° 0059 du 11 mars 2011. Il a été modifié par l'art. 173 de la loi relative à la loi ALUR et l'art. 128 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

²²⁶ Art. L. 555-1 et L. 556-1 du C. envir.

²²⁷ Publié au JORF n° 0003 du 4 janv. 2013.

²²⁸ Art. 4 du décr. *relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols* qui a créé l'art. R. 556-1 du C. envir. souligne que : « *lorsque la pollution ou le risque de pollution mentionnée à l'art. L. 556-1 du Code de l'environnement, est causé par une installation soumise aux dispositions du titre 1^{er} du livre V, l'autorité de*

Conscient des limites de ces lois, le législateur était interpellé à apporter une solution lisible et minutieuse à la problématique de la défaillance du responsable de la dépollution des friches industrielles. En l'occurrence, l'article 173 relatif aux sites et sols pollués de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové²²⁹ a été créé²³⁰. Cet article a été qualifié, par certains auteurs, la police des sites et sols pollués²³¹. Il a eu le mérite de résoudre plusieurs problématiques, notamment, la clarification du débiteur de la réhabilitation des sites et sols pollués.

L'article L. 556-3 du Code de l'environnement a élargi le cercle des responsables de la réhabilitation des sites et sols pollués en hiérarchisant cette responsabilité. Il a désigné des responsables en priorité et d'autres à titre subsidiaire. L'ordre des priorités a été établi selon l'origine de la pollution. S'agissant d'une pollution provenant des installations classées, le dernier exploitant reste le premier responsable de cette dépollution. En deuxième rang, le législateur a désigné, contre toute attente, le tiers intéressé²³² et le maître d'ouvrage²³³ pour s'acquitter de cette obligation. En effet, la remise en état d'un site pollué pèse sur le dernier exploitant²³⁴. C'est une obligation d'ordre public qui incombe à celui qui est supposé avoir pollué le terrain. Ainsi, la jurisprudence a toujours refusé le transfert de la responsabilité de la dépollution du site pollué sur un tiers malgré l'existence d'une clause contractuelle²³⁵ ; considérée une obligation personnelle et non-réelle. Elle est attachée à la personnalité

police compétente pour mettre en œuvre les mesures prévues à cet article est l'autorité administrative chargée du contrôle de cette installation. »

²²⁹ Loi ALUR.

²³⁰ Pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles, les sénateurs MM. Dantes, Labbé et Mme Blandin ont introduit devant la commission des affaires économiques un amendement invitant le droit de l'environnement dans les débats du projet de la loi ALUR. Il a été adopté par le sénat en 1^{ère} lecture, néanmoins, cet amendement a été rejeté par l'Assemblée nationale qui avait estimé que ce sujet était très important pour être introduit dans les discussions sans une étude d'impact, préalable, sur les conséquences qu'il pourrait avoir sur l'emploi et l'urbanisme.

²³¹ O. Salvador, « La loi ALUR : des avancées significatives en matière de sites et sols pollués », *JCP N* 2014, 1158 ; J.-P. Boivin, A. Souchon, « Les sols pollués dans la loi ALUR : vers le printemps d'une nouvelle police ? », *JCP N* 2014, n° 19, n° 575.

²³² Art. L. 521-21 du C. envir., créé par la loi ALUR ; Ce tiers peut être un acquéreur, un aménageur ou une collectivité locale.

²³³ Art. L. 556-1 du C. envir.

²³⁴ Art. 34-1 du décr. du 21 sept. 1977 ; Art. L. 512-7-6 du C. envir. ; Art. L. 512-6-1 du C. envir. ; Art. L. 512-12-1 du C. envir.

²³⁵ Les termes de contrat ne sont pas opposables à l'administration (CE, 24 mars 1978, n° 01291, *Société La Quinoléine et ses dérivés*).

juridique de l'exploitant et non au terrain dont la propriété peut changer de main, indépendamment de ce qu'il advient du dernier exploitant²³⁶. Le législateur s'est, longtemps, noyé dans le formalisme avant de décider d'accepter le transfert de cette responsabilité à des tiers, après accord des pouvoirs publics, néanmoins, à des conditions bien précises. En effet, le tiers intéressé devra attester des capacités techniques suffisantes pour réaliser tel projet et fournir des garanties financières²³⁷. Cette substitution peut être totale ou partielle²³⁸, tant par rapport au contenu de la remise en état- l'exploitant et le tiers demandeur pouvant se répartir les mesures de surveillances et de gestion de la pollution, que par rapport à la géographie du site à dépolluer. Il est fondamental de noter que le dernier exploitant reste tenu, en cas de substitution partielle, de la remise en état du site. Un tel transfert sera très utile. Il permettra la reconversion des friches industrielles sans attendre la fin d'une longue période d'identification du débiteur de la remise en état, et l'atténuation de l'insécurité juridique qui pesait sur le dernier exploitant.

Dans le cas où la pollution est afférente aux déchets, c'est le producteur ou le détenteur de ces déchets qui sont tenus de procéder à cette réhabilitation. En cas d'absence des responsables prioritaires, le propriétaire de l'assise foncière sera poursuivi par l'administration en tant que responsable subsidiaire ; à condition qu'il ait fait preuve de négligence ou qu'il ne soit pas étranger à cette pollution²³⁹. Cette solution a été prise en dépit du principe pollueur payeur²⁴⁰. Il appartient au pollueur de réparer le dommage causé à l'environnement²⁴¹. Cela dit, ce principe n'interdit pas de désigner une personne responsable à titre complémentaire. Cette disposition a entériné la jurisprudence ayant consacré la responsabilité du propriétaire subsidiaire²⁴². À ce titre, cette loi a gravé cette jurisprudence

²³⁶ Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2005, n° pourvoi 03-17.875, *Sté Hydro Agri France*, *JCP G* 2005, II, 10 118, note F.-G. Trébulle ; *D.* 2006, p. 50, note M. Boutonnet ; Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2009, n° pourvoi 08-16.563, préc.

²³⁷ Art. L. 512-21 du C. envir.

²³⁸ Art. 1^{er} du décr. n° 2015-1004 du 18 août 2015 *portant application de l'art. L. 512-21 du C. envir.*, *JORF* n° 0191 du 20 août 2015, p. 14539; M. Mekki, « Le volet « sites pollués » de la loi « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014 et ses décrets d'application : la « substitution d'un tiers intéressé » (Décr. n° 2015-1004, 18 août 2015, et Arr. 29 août 2015) et la mise en place du secteur d'information sur ... », *RDI* 2016, p. 68.

²³⁹ CE, 24 oct. 2014, n° 361231, *AJDA* 2014, 2093 ; *AJCT* 2015. 44, obs. M. Moliner-Dubost ; *RLDC* mars 2015 ; p. 69, note B. Parrance.

²⁴⁰ PPP.

²⁴¹ CJUE, 10 mars 2010, aff. C-378/08, *Juris Data*, n° 2010. 003121 ; aff. C-379.08, *Juris Data* n° 2010.003124, les conclus. de l'avocat général, Madame Kohott.

²⁴² CE, 26 juill. 2011, n° pourvoi 328651, *Lebon* 2011 ; *AJDA* 2011 p. 1528 ; *D.* 2011 p. 2694, obs. F.-G. Trébulle ; *AJDI* 2012, 361, obs. B. Wertenschlag et T. Geib ; *AJDA* 2012 p. 2075, obs. H. Chatagner ; Cass. 3^{ème}

dans le marbre²⁴³. Cependant, la non-exécution de l'obligation par le débiteur contractuel ne désengage pas pour autant le débiteur légal de sa responsabilité²⁴⁴.

Il s'avère que la problématique de la détermination du responsable de la dépollution a été résolue. Une autre question mérite d'être réglée, à savoir, l'étendue de la réhabilitation du site et sol pollué.

c. L'étendue de la réhabilitation des sites et sols pollués

L'étendue de la décontamination d'un site et sol pollué devra être décidée selon l'usage futur du site. Il est clair que la dépollution sera plus contraignante pour un usage sensible²⁴⁵ que pour un usage non-sensible²⁴⁶. Pour apporter une solution à cette question, le pouvoir public français s'est orienté, dans un premier temps, vers le recensement et la hiérarchisation des sols et sites pollués, d'où l'adoption de l'arrêté du 10 décembre 1998 *relatif à la création des bases de données*²⁴⁷, à savoir, la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) et bases de données sur les sites et sols pollués²⁴⁸ (BASOL)) sur les sites industriels et d'activité de service anciens²⁴⁹.

civ., 11 juill. 2012 n° pourvoi 11-10.478, *AJCT* 2012 p. 629, obs. M. Moliner-Dubost ; *D.* 2012 p. 2208, obs. M. Boutonnet ; *D.* 2012 p. 2182, obs. B. Parance ; *AJDA* 2012 p. 2075, obs. H. Chatagner ; *AJDI* 2012 p. 766, obs. B. Wertenschlag et T. Geib ; Le CE a rendu le 1^{er} mars 2013 deux arrêts n° pourvois 348912 et 354188 dont un n'a pas été reproduit (348912), *D.* 2013 p. 1194, D. Poupeau, note B. Parance ; *AJCT* 2013 p. 354 ; *AJCT* 2014 p. 59, obs. M. Moliner-Dubost ; CE 25 sept. 2013, n° pourvoi 358923, *Lebon*, *AJDA* 2013 p. 1887, obs. D. Poupeau ; *AJCT* 2014 p. 59, obs. M. Moliner-Dubost.

²⁴³ B. Parance, « Nouvelles précisions sur la responsabilité du propriétaire négligent pour les déchets abandonnés sur site », *JPC G* 2014, n° 51, 1320.

²⁴⁴ Art. 173, 3°, VII, de la loi ALUR.

²⁴⁵ Crèche, université, logement, maisons de retraite, etc.

²⁴⁶ Industriel.

²⁴⁷ Créée par l'arrêté ministériel du 10 déc. 1998 *relatif à la création d'une base de données sur les sites industriels et d'activités de services anciens*, *JORF* n° 89 du 16 avr. 1999. Elle vise à apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités. Elle est accessible librement sur internet : www.basias.brgm.fr.

²⁴⁸ Est une base de données sur les sites et sols pollués (potentiellement pollués) appelant une action du pouvoir public à titre préventif ou curatif. Consultable sur le site www.Basol.environnement.

²⁴⁹ Le 1^{er} recensement avait été effectué en 1978. Ce recensement a conduit à identifier 65 cas. Un « inventaire national » a été lancé par la circulaire du 3 déc. 1993 *relative à la politique de réhabilitation et de traitement des sites et sols pollués*. Il avait recensé 669 sites.

Ces bases ont été alimentées par plusieurs informations collectées²⁵⁰. Cette politique a été déclinée au profit d'une politique de gestion de risque selon l'usage futur prévu. En l'occurrence, cette décision a été influencée par le projet de directive-cadre sur la protection du sol²⁵¹ pollué qui a fixé un objectif de restauration des sols dégradés « *de manière à les ramener à un niveau de fonctionnalité correspondant au moins à leur utilisation actuelle et à leur utilisation prévue* ». C'est pourquoi, le législateur a adopté l'article L 512-17²⁵² du Code de l'environnement précisant la procédure de détermination de l'usage futur du site pour les installations mises à l'arrêt définitif. En effet, la détermination de l'usage futur du terrain est réalisée conjointement par l'exploitant²⁵³ et le maire ou le président d'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent en matière d'urbanisme. En cas de désaccord entre ces protagonistes, il faut prendre en compte l'usage comparable à la dernière période d'activité de l'installation²⁵⁴. Cet usage a été prévu, également, pour les installations mises à l'arrêt définitif avant le 1^{er} octobre 2005²⁵⁵, ainsi que pour les installations soumises à déclaration²⁵⁶.

Il est à noter que le fait de retenir un usage comparable à la dernière période d'activité de l'installation ne signifie pas que le site ne pourra pas être utilisé dans le futur pour un usage

²⁵⁰ Ex. identification et localisation du site, identification des propriétaires, caractérisation de l'activité exercée.

²⁵¹ Est un projet de directive européenne du Parlement européen et du Conseil proposé par la Commission le 22 sept. 2006, intitulé « Stratégie thématique en faveur de la protection du sol » et définissant un cadre pour la protection des sols et modifiant la directive 2004/35/CE. Il est adopté en 1^{ère} lecture le 14 nov. 2007 par les députés européens, non encore définitivement adopté. Mais, cette directive a été retirée le 23 mai 2014 par la Commission européenne.

²⁵² Créé par l'art. 27 de la loi Bachelot et transféré par l'art. 114 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 *de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures*, (JORF n° 0110 du 13 mai 2009, p. 7920) à l'art. L. 512-6-1 du C. envir., pour les installations soumises à autorisation, à l'art. L. 712-7-6 du C. envir., (créé par l'art. 5 de l'ord. n° 2009-663 du 11 juin 2009 *relative à l'enregistrement de certaines ICPE*, JORF n°0134 du 12 juin 2009, p. 9563) appliqué aux installations soumises à enregistrement et l'art. L. 512-12-1 du C. envir. (créé par l'art. 14 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 *de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures*) relatif aux installations soumises à déclaration.

²⁵³ Selon l'art. L. 512-6-1 et L. 512-7-6 du C. envir., en cas de défaillance de l'exploitant c'est le propriétaire sur lequel est sise l'IC qui doit fixer l'usage futur du terrain.

²⁵⁴ Cette solution a été retenue par le TA Lyon, 4 juill. 2002, n° 000511, *Société France Bois Imprégnés* précisant qu' « *il ne saurait être mis à la charge de l'exploitant des prescriptions en vue d'un usage du site différent de celui antérieur au début de l'exploitation...* » ; TA Strasbourg, 28 mai 2004, n° 0202551, *Société Axter* ; TA Cergy-Pontoise, 9 déc. 2011, n° 0712429 ; CE, du 20 mars 2013, n° 347516, *ministre de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement*.

²⁵⁵ Art. R. 512-39-5 du C. envir., créé par l'art. 19 du décr. n° 2010-368 du 13 avr. 2010 *portant diverses dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et fixant la procédure d'enregistrement applicable à certaines de ces installations*, JORF n°0087 du 14 avril 2010, p. 6979.

²⁵⁶ Art. L. 512-12-1 du C. envir.

distinct. Cela indique seulement que les obligations de l'exploitant se limitent à une compatibilité avec l'usage comparable. Lorsque la réhabilitation prévue est manifestement incompatible avec l'usage futur de la zone, le préfet intervient pour prescrire une réhabilitation plus contraignante²⁵⁷. La modification de l'usage futur du site -déjà prévu par l'exploitant ou le propriétaire et les personnes concernées- par le tiers intéressé doit être réalisée en concertation avec ces mêmes personnes²⁵⁸. Tout changement ultérieur de l'usage futur du site, entraînant des mesures complémentaires, ne peut pas s'imposer à l'exploitant ou au tiers intéressé, sauf dans le cas où il est l'initiateur de cette modification²⁵⁹.

Pour éviter ces procédures, il a été décidé que l'usage futur du site pour les nouvelles installations, dont l'ouverture est autorisée six mois après la publication de la loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages²⁶⁰, sera prévu au moment de la demande de l'autorisation pour les installations soumises à autorisation. Concernant les installations soumises à enregistrement, l'arrêté de demande d'enregistrement doit préciser l'usage futur du site pollué.

Dans un second temps, le législateur s'est fondé, aussi, pour la réhabilitation des sites empoisonnés sur l'analyse de l'espace dans lequel l'installation est sise. Dans ce cas, il recourt à deux outils de réhabilitation gérés par le bureau de recherches géologiques et minières²⁶¹ (BRGM), à savoir, la démarche d'interprétation de l'état des milieux (IEM) et le plan de gestion²⁶². Ces deux démarches sont complémentaires, elles peuvent être utilisées simultanément ou séparément. Au préalable à ces démarches, il faut réaliser un schéma conceptuel (un bilan de l'état du milieu ou du site étudié).

²⁵⁷ L'art. R. 512-39-2 du C. envir., détermine la procédure de déroulement de la prise de décision pour l'usage futur de sites et sols pollués.

²⁵⁸ Art. L. 512-21, II du C. envir., créé par l'art. 173 de la loi ALUR. Cet art. a été modifié par l'art. 128 de la loi n° 2016-1087.

²⁵⁹ Art. R. 512-39-4 du C. envir.

²⁶⁰ Loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003.

²⁶¹ Un organisme public français de référence dans le domaine des sciences de la Terre pour la gestion des ressources et des risques du sol et du sous-sol. Il a été créé en 1959. Il a le statut de l'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). À partir de 2004, il fut abrégé en BRGM. Il est placé sous la tutelle du Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (MESR), du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE), et du ministre de Redressement productif.

²⁶² Annexe II de la circulaire du 8 févr. 2007.

La démarche d'interprétation de l'état des milieux permet de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec les usages déjà fixés, et, le cas échéant, déterminer si le milieu nécessite des actions simples permettant la mise en compatibilité du sol avec l'usage considéré ou s'il convient de mettre en place un plan de gestion. Ce dernier est requis pour la réhabilitation des sites déjà pollués ; il ne peut être identifié qu'à l'issue de la démarche d'interprétation de l'état des milieux.

La réalisation du plan de gestion se fonde sur un processus²⁶³ favorisant l'identification des différentes options de gestion contribuant, ainsi, à l'élimination des sources de pollution. Cette démarche a été renforcée par l'article 173, 3° de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové²⁶⁴. En effet, le tiers substituant à l'exploitant ou au propriétaire est tenu de prendre en considération l'état du sol pollué pour déterminer l'usage futur de ce site. En cas d'incompatibilité de l'usage prévu par le tiers intéressé avec l'état du sol, le préfet intervient pour prescrire la réhabilitation compatible à l'usage futur du site. Les modalités d'application de l'article L. 512-21 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1004 du 18 août 2015²⁶⁵.

Après avoir étudié la contribution significative de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové²⁶⁶ dans l'émancipation du droit des sites et sols pollués, il convient de s'attarder sur les obligations incombant aux vendeurs d'un terrain pollué.

B. Les obligations contractuelles imposées aux vendeurs d'un terrain pollué

Le droit d'accès à l'information environnementale souffre d'un cadre juridique lacunaire et disparate²⁶⁷ au Maroc²⁶⁸. Nonobstant, son adhésion à la Convention de Rio en

²⁶³ Ex. la réalisation du bilan de l'état du milieu, les enjeux à protéger, les mesures de maîtrise de sources de pollution et les impacts, etc.

²⁶⁴ Loi ALUR.

²⁶⁵ Décr. portant application de l'article L. 512-21 du C. envir.

²⁶⁶ Loi ALUR.

²⁶⁷ Art. 27 de la Constitution précise que : « *les citoyennes et les citoyens ont le droit d'accès à l'information détenue par l'administration publique, les institutions élues et les organismes investis d'une mission de service public* » ; Le projet de loi qui garantit le droit d'accès à l'information environnementale a été adopté par le département ministériel de l'environnement en 2008 ; Le projet de la CNEDD souligne que : « *l'accès à l'information environnementale détenue par toute personne doit être respecté pour assurer l'accomplissement de la présente Charte* » ; L'art. 3 du Dahir n° 1-14-09 du 4 jourmada I 1435 (6 mars 2014) portant promulgation

1992²⁶⁹, qui consacre le droit d'accès à l'information environnementale²⁷⁰, et à l'agenda du Programme des Nations Unies pour l'environnement²⁷¹ portant sur les directives pour l'élaboration d'une législation nationale sur l'accès à l'information²⁷². Selon ce constat, on essaiera de savoir, si l'obligation d'information précontractuelle lors de la vente d'un terrain pollué est assurée par une loi spéciale (1), ou si elle est sacrifiée à son tour sur l'autel de l'absence d'inventaire des terres contaminées dans ce pays ; de sorte que, la seule issue qui se présente à l'acheteur est de recourir au droit commun (2).

1. L'obligation d'information environnementale spéciale

L'article 60 de la loi n° 28-00 du 22 novembre 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* dispose que le vendeur ait l'obligation d'informer par écrit l'acquéreur de l'historique du terrain objet du contrat ayant reçu l'implantation d'une installation classée, sous peine de nullité de l'acte. L'esprit de cet article se rapproche de l'article L. 514-20²⁷³ du Code de l'environnement en France. Cet article impose, à son tour, au vendeur d'un terrain sur lequel une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, d'en informer par écrit l'acheteur. Toutefois, cet article rajoute que ce propriétaire doit informer, également, l'acheteur des dangers ou inconvénients, pour autant qu'il les connaisse. Dans le cas où le vendeur est l'exploitant, il est invité à indiquer par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la

de la loi n° 99-12 portant promulgation de la CNEDD confirme que toute personne à le droit « *d'accéder à l'information environnementale finale et pertinente* ».

²⁶⁸ Rapport de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) en collaboration avec le centre pour la libération des médias au moyen orient et en Afrique du Nord (CMF MENA) intitulé, établie en 2011 : « Vers un droit d'accès à l'information publique au Maroc : Etude comparative avec les normes et les meilleures dans le monde ».

²⁶⁹ Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement du 3 au 14 juin 1992, réaffirmant la Déclaration de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement adoptée à Stockholm le 13 juin 1972.

²⁷⁰ Art. 10 de la Convention de Stockholm précise qu' : « *au niveau national chaque individu doit avoir dûment accès aux informations relatives à l'environnement que détiennent les autorités publiques, y compris aux informations relatives aux substances et activités dangereuses dans leurs activités, et avoir la possibilité de participer aux processus de prise de décisions* ».

²⁷¹ Un organisme, dépendant des Nations Unies, créé en 1972 ayant pour but :

- de coordonner les activités des Nations Unies dans le domaine de l'environnement ;
- assister les pays dans la mise en œuvre des politiques environnementales.

²⁷² Bali le 24 févr. 2010.

²⁷³ Créé par l'art. 6 de la loi n° 92-646 du 13 juill. 1992 *relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux ICPE*, (JORF n° 162 du 14 juill. 1992, p. 9461), modifié par l'art. 15 de l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 et par l'art. 173 de la loi ALUR.

manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de cette formalité.

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement a été appliqué littéralement par la jurisprudence. C'est ce qui ressort de la décision de la 3^{ème} chambre civile du 12 janvier 2005²⁷⁴. En l'espèce, la commune de Dardilly a acquis un terrain sur lequel une décharge a été exploitée et dont l'activité a été arrêtée par décision préfectorale du 12 juin 1980. Cette commune a demandé la résiliation du contrat de vente à raison de l'absence d'information écrite sur l'existence d'une installation classée. Toutefois, la commune ne pouvait pas ignorer cette réalité du fait de la notification antérieure des arrêtés préfectoraux et des courriers échangés avec l'exploitant. Pourtant, le juge a bien tranché en faveur de la commune. Cette décision a été renforcée par plusieurs arrêts dont l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes du 4 mars 2008²⁷⁵ qui a consacré l'obligation d'information incombant au vendeur. L'article L. 125-6²⁷⁶ du Code de l'environnement enjoint à l'État de rendre publique les informations dont il dispose sur les risques de la pollution du sol. Cette prescription devait être précisée par un décret en Conseil d'État qui n'a jamais abouti. À ce titre, cet article a été modifié par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové²⁷⁷ créant et développant d'autres mesures d'information. Désormais, les propriétaires des terrains pollués situés sur un secteur d'information sur les sols²⁷⁸ (SIS) doivent informer, en cas de vente ou de location, les contractants par écrit de la réalité des terrains concernés. L'acte de vente ou de location doit attester de l'accomplissement de cette information²⁷⁹.

²⁷⁴ Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2005, n° pourvoi 03-18.055, *AJDA* 2005. 421, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2005. p. 104, obs. F.-G. Trébulle ; *D.* 2005. *JUR.* 2513, obs. Boutonnet.

²⁷⁵ En 1980, la Société Citadis a acquis, dans le cadre d'un projet d'urbanisation, un grand nombre de parcelles. Ces parcelles ont été vendues par la suite à la société SA Constructions Générales Méditerranéennes, dite CGM, devenue par la suite la SA Bouisse Finances afin de créer une plate forme logistique. Au cours des travaux, l'acquéreur a constaté que le sous-sol recèle des déchets. L'acquéreur a désigné un expert qui a conclu qu'une partie des terrains vendus comprenaient des déchets ménagers qui ne pouvaient pas être dangereux. Cet incident a poussé l'acquéreur à chercher la réparation du préjudice subi sur le fondement de l'art. L. 514-20 du C. envir. en parallèle des fondements classiques. Le TGI d'Avignon, confirmé par la CA. de Nîmes, a condamné le vendeur sur le fondement de l'art. L. 514-20 du C. envir., *BDEI*, 10 sept. 2008, n° 17, *BDEI*, p. 17, obs. A. Moustardier, F. Braud.

²⁷⁶ Créé par l'art. 188 de la loi n° 2010-788 du 12 juill. 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (ENE) dite Grenelle 2.

²⁷⁷ La loi ALUR.

²⁷⁸ Le décr. n° 2015-1353 du 26 oct. 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sites prévus par l'art. L. 125-6 du C. envir. et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et des risques miniers a défini la procédure d'élaboration des SIS et précisé certaines mesures de la loi Alur en matières de sites pollués.

²⁷⁹ Art. L. 125-7, I, du C. envir.

Le manquement à l'obligation d'information peut exposer le vendeur ou le locateur à des sanctions. Il convient de préciser que la sanction définie par l'article L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement ont été harmonisées. En effet, lors de l'apparition de la pollution, le débiteur de l'information dispose des mêmes délais d'action réservés aux garanties des vices cachés pour pouvoir agir, à savoir un délai de deux ans. Il appartient à l'acquéreur/locateur d'obtenir la résolution du contrat de vente ou de se faire restituer une partie du prix de vente ou de demander la réduction du prix du loyer. Comme il peut demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Désormais, l'obligation d'information devient un instrument efficace de protection de l'environnement²⁸⁰.

2. L'obligation découlant des instruments classiques de protection de l'acquéreur

Au Maroc, le Dahir des obligations et contrats²⁸¹ reste le seul cadre législatif pouvant gérer les relations contractuelles et régler les différends entre l'acheteur et l'acquéreur. D'après cette loi, le contrat se forme par la volonté des parties²⁸². L'existence d'un consentement libre et éclairé est nécessaire à sa formation²⁸³. Toutefois, ce consentement est susceptible d'être altéré²⁸⁴. Ainsi, la personne lésée pourra s'appuyer sur les instruments classiques définis dans le droit civil, à savoir, le dol²⁸⁵ ou le vice caché pour demander

²⁸⁰ M. Boutonnet, « Contrats et environnement : Quand l'obligation d'information devient instrument de développement durable », *LPA*, 26 janv. 2006, n° 19, p. 7.

²⁸¹ Le D.O.C.

²⁸² Art. 19 du D.O.C. affirme que : « *la convention n'est parfaite que par l'accord des parties sur les éléments essentiels de l'obligation, ainsi que sur toutes les autres clauses licites que les parties considèrent comme essentielles.* »

²⁸³ Art. 2, 2° du D.O.C.

²⁸⁴ Art. 39 du D.O.C dispose qu'il : « *est annulable le consentement donné par erreur, surpris par dol, ou extorqué par violence.* »

²⁸⁵ Art. 52 du D.O.C prévoit que : « *le dol donne ouverture à la rescision, lorsque les manœuvres ou les réticences de l'une des parties, de celui qui la représente ou qui est de complicité avec elles, sont de telle nature que, sans ces manœuvres ou ces réticences, l'autre partie n'aurait pas contracté.* »

l'annulation du contrat²⁸⁶. D'ailleurs, l'acquéreur peut se fonder, aussi, sur l'article 532 du Dahir des obligations et des contrats²⁸⁷ expliquant que le vendeur est tenu de garantir la jouissance et la possession paisible de la chose vendue à l'acheteur et les défauts de cette chose. Dans le même sens, l'article 549 du Dahir des obligations et contrats²⁸⁸ soutient que : « *le vendeur garantit les vices de la chose qui en diminuent sensiblement la valeur, ou la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée d'après sa nature ou d'après le contrat.* »

Il convient de préciser qu'à partir de la date de la délivrance, l'acheteur dispose, seulement, d'un délai d'un an pour pouvoir demander la résolution du contrat et la restitution du prix²⁸⁹. Ce délai est très court. Il ne permettra pas à l'acquéreur de s'apercevoir de l'existence de la pollution. Il faut souligner que dans le cas où l'acquéreur préfère garder la chose, il n'aura pas droit à une diminution des prix²⁹⁰. Ces mécanismes juridiques peuvent s'appliquer en cas de vente d'un terrain pollué. Néanmoins, il existe des similitudes entre les dispositions classiques et les dispositions spéciales de droit de l'environnement²⁹¹. Cependant, l'article 60 de la loi marocaine du 22 novembre 2006 régit la pollution émanant seulement des déchets.

Après avoir choisi le terrain sur lequel le bâtiment sera réalisé, le constructeur devra choisir les matériaux de construction.

²⁸⁶ Art. 316 du D.O.C dispose que : « *la rescision de l'obligation a pour effet de remettre les parties au même et semblable état où elles étaient au moment où l'obligation a été constituée, et de les obliger à se restituer réciproquement tout ce qu'elles ont reçu l'une de l'autre en vertu ou en conséquence de l'acte annulé [...].* »

²⁸⁷ D.O.C.

²⁸⁸ D.O.C.

²⁸⁹ Art. 573 du D.O.C.

²⁹⁰ Art. 556 du D.O.C.

²⁹¹ La jurisprudence française considère que le dol peut parfaitement s'appliquer aux obligations relatives aux informations environnementales (Cass. 3^{ème} civ., 7 nov. 2007, n° pourvoi 06-18.617, *JCP N* déc. 2007, p. 1, obs. M. Boutonnet). Elle a soutenu, dans l'affaire connue sous le nom de *Total Solvant contre plaine développement* (La société Total Solvants a vendu le 23 déc. 1991 à la société Sem Plaine commune développement (la SEM) un ensemble immobilier anciennement à usage de stockage d'hydrocarbures afin de réaliser une opération de construction que la Sem a consenti une promesse de vente sur une partie du site à la société Fériel aux droits de laquelle sont venus la société George V industrie, puis Sari développement. La société a estimé que le bien était atteint d'un vice caché en raison de l'ampleur de la pollution) que l'ampleur de la pollution de la terre constitue un vice caché puisqu'elle l'a rendue impropre à sa destination (Cass. 3^{ème} civ., 8 juin 2006, n° pourvoi K 04-19.069. M. Boutonnet, « La pollution appréhendée par la garantie des vices cachés ou le passage du risque environnemental au risque juridique », *Environnement* déc. 2006, n° 134).

§II- Le choix des matériaux respectueux de l'environnement

Les hommes ont, toujours, utilisé les gisements locaux tels que l'ardoise, le bois, l'argile, la chaux, la pierre, le pisé de terre, l'adobe, la paille, le bambou, etc. dans la construction de leurs foyers²⁹². Ce sont les premiers matériaux utilisés pour construire un habitat au Maroc. Toutefois, à partir du XIII^{ème} siècle, les industriels de bâtiments ont employé de nouveaux matériaux dans la construction²⁹³. Avec le phénomène de la mondialisation, la commercialisation de ces produits a prospéré dans tous les pays, y compris au Maroc.

La montée en puissance de la conscience de la pénurie de la terre a poussé les acteurs de la construction à militer pour la reconnaissance et le retour à l'utilisation des techniques et des matériaux traditionnels adaptés aux conditions climatiques. Les architectes marocains²⁹⁴ se sont alliés à cette cause. Ils luttent pour la renaissance et le perfectionnement des procédés ancestraux tout en les insérant dans le contexte de la modernité. Ils exploitent toutes les occasions qui se présentent pour vanter les performances esthétiques et écologiques de ces produits. Cette lutte a été couronnée par la création de l'association groupement des architectes et ingénieurs terre (GAI terre) de Marrakech et Ait Ourir²⁹⁵.

Avec tous les avantages que procurera le retour à la construction de cueillette²⁹⁶ tant au niveau écologique que sanitaire, il est nécessaire de s'interroger sur les moyens mis en œuvre par le législateur marocain et français pour ne pas entraver la circulation de ces produits (**B**) mais avant, on essaiera de présenter les avantages liés à l'utilisation des matériaux de construction durable (**A**).

²⁹² Ex. le Yémen avec la ville de Shibām, aux allures de Manhattan par ses immeubles de huit étages. Elle a été construite avec la terre cuite au XVI^{ème} siècle.

²⁹³ Ex. le béton a été redécouvert en 1756 par John Smeaton, l'acier qui est apparu avec l'évolution de la métallurgie vers 1786, l'aluminium qui a été découvert en 1807 par Humphry Davy, le ciment qui a été mis au point en France par Louis Vicat en 1817 et en Angleterre dans les années 1824, le métal (la Tour Eiffel a été créée en 1889), etc.

²⁹⁴ Ex. Salima Naji, auteur de plusieurs ouvrages sur les architectures vernaculaires du sud marocain dont : Art et architectures berbères, Portes du sud, Greniers collectifs de l'Atlas et fils de saints contre fils d'esclaves.

²⁹⁵ Une ville marocaine. Elle est située dans la région de Marrakech-Safi.

²⁹⁶ Y. Baret, *Restaurer sa maison*, Paris, Eyrolles, 2006.

A. Les avantages liés à l'utilisation des matériaux de construction durable

La réalisation d'une éco-construction doit intégrer une approche globale de la qualité environnementale. Les matériaux de construction ont un impact considérable sur l'environnement²⁹⁷. En effet, l'utilisation des matériaux de construction²⁹⁸ manufacturés entraîne une grande dépense d'énergie²⁹⁹. Une étude effectuée³⁰⁰ par l'association haute qualité environnementale³⁰¹ sur 74 bâtiments basse consommation (BBC) ou passif démontre que les matériaux de construction sont à l'origine de plus de 50 % des émissions de gaz à effet de serre³⁰² ; d'ailleurs, ce n'est pas le cas avec les produits traditionnels³⁰³.

Le choix des matériaux respectant l'environnement est fondé sur un ensemble de critères d'usage techniques, économiques, esthétiques et environnementaux, dont le maître d'ouvrage peut ignorer. À ce titre, il sera nécessaire d'identifier les critères pouvant aider le maître d'ouvrage dans ces choix (2). Or, avant de se lancer dans cette identification, il vaut mieux comprendre ce que c'est un produit de construction (1).

1. La définition des produits de construction

La directive n° 89/106/CEE du Conseil du 21 décembre 1988³⁰⁴ a défini les produits de

²⁹⁷ Ex. le béton nécessite l'adjonction des additifs nocifs pour l'environnement.

²⁹⁸ Les termes matériau et produit de construction peuvent être utilisés comme des synonymes.

²⁹⁹ Ex. la conception du béton et la fabrication du ciment.

³⁰⁰ Le rapport établi par la Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en juin 2010 intitulé « Les filières des matériaux de construction biosourcés : plans d'actions avancées et perspectives », publié en nov. 2013 par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie et de CONSTRUCTIONS et BIORESSOURCES (C et B), p. 5.

³⁰¹ Association française à but non lucratif créée en 1996 par les pouvoirs publics. Elle a été reconnue d'utilité publique par le décr. du 5 janv. 2004 *portant reconnaissance d'une association comme établissement d'utilité publique*, JORF n° 8 du 10 janv. 2004, p. 835. En 2007, l'association a pris part aux travaux du Grenelle de l'environnement

³⁰² GES.

³⁰³ Les matériaux de construction biosourcés bénéficient d'atouts environnementaux, tels que le stockage du carbone, la renouvelabilité de la matière première ou encore de faibles besoins en énergie grise (quantité d'énergie nécessaire au cycle de vie du matériau, de production jusqu'à sa valorisation, son stockage ou son élimination).

³⁰⁴ Directive *relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les produits de construction*, modifiée par la directive 93/68/CEE du 22 juill. 1993, (JOUE L 220, 30.8.1993, p. 1–22) et le règlement CE n° 1882/2003 du 29 sept. 2003, JOUE L 384/1 du 31 oct. 2003, abrogée par le règlement n° 305/2011 du Parlement européen et du Conseil du 9 mars 2011.

construction comme étant : « *tout produit qui est fabriqué en vue d'être incorporé de façon durable dans des ouvrages de constructions, qui couvrent tant les ouvrages de bâtiment que le génie civil* »³⁰⁵. En parallèle à cette définition, M. Decocq a proposé, dans les déclarations qui ont accompagné l'adoption de cette directive, une définition plus large : « *les produits incorporés de manière permanente dans les ouvrages* ». Cette définition a été élargie en y incluant les installations de ventilation, de chauffage, de climatisation, les silos et les éléments préfabriqués³⁰⁶. La définition produite par le décret³⁰⁷ du 8 juillet 1992 ressemble à la définition de la directive des produits de construction. On présume que cette définition a été influencée par la définition du terme produit proposée par l'article 1386-3 du Code civil selon lequel : « *tout bien meuble, même s'il est incorporé dans un immeuble, y compris les produits du sol, de l'élevage, de la chasse et de la pêche. L'électricité est considéré comme un produit* ». Plus récemment, le règlement de produit de construction³⁰⁸ (RPC) a étendu la définition du produit de construction pour qu'elle englobe aussi le 'kit' fabriqué³⁰⁹.

2. Les instruments juridiques facilitant le choix du maître de l'ouvrage

La construction des bâtiments écologiques exige l'élection des biomatériaux ou des éco-matériaux³¹⁰ ne produisant pas des effets directs sur l'environnement³¹¹ et la santé des

³⁰⁵ Art. 1^{er}, § 2 de la DPC.

³⁰⁶ J.A Campos, « La directive relative à la circulation des produits de construction », *RDI*, 15 mars 1990.

³⁰⁷ Art. 1^{er} du décr. n° 92-647 du 8 juill. 1992 *concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction*, JORF n° 162 du 14 juill. 1992, p. 9485, modifié par le décr. n° 2003-947 du 3 oct. 2003 (JORF du 4 oct. 2003) : « *le produit de construction est tout produit fabriqué en vue d'être incorporé, assemblé, utilisé ou installé de façon durable dans des ouvrages tant de bâtiment que de génie civil.* »

³⁰⁸ Règlement n° 305/2011 du Parlement européen et du Conseil du 9 mars 2011 *établissant des conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction*. Ce dernier a abrogé la DPC et a défini les produits de construction dans l'art. 2, § 1 : « *tout produit ou kit fabriqué et mis sur le marché en vue d'être incorporé de façon durable dans des ouvrages de construction ou des parties d'ouvrages de construction et dont les performances influent sur celles des ouvrages de construction en ce qui concerne les exigences fondamentales applicables aux dits ouvrages.* »

³⁰⁹ Selon l'art 2, § 2 de ce règlement le kit est : « *un produit de construction mis sur le marché par un seul fabricant sous la forme d'un ensemble constitué d'au moins 2 éléments séparés qui nécessitent d'être assemblés pour être installés dans l'ouvrage de construction.* » ; Art. 214-25 du c. cons. créé par l'art. 1^{er}, al. 1^{er} du décret n° 2013-1264 du 23 déc. 2013 *relatif à la déclaration environnementale de certains produits de construction destinés à un usage dans les ouvrages de bâtiment* souligne qu'on entend par des « *produits de construction : les produits définis au 1 de l'article 2 du règlement (UE) n° 305/2011 du parlement européen et du Conseil du 9 mars 2011* ».

³¹⁰ C. Snell, T. Callahan, *Manuel de construction écologique*, La Plage éditeur, 2006, p. 40 et s.,

occupants³¹². Par ailleurs, l'absence d'une définition unanime et claire de la notion d'éco-matériau constitue un problème pour les constructeurs. Le législateur français s'est contenté d'inciter à l'utilisation de biomatériau dans l'article 4, b, de la loi Grenelle 1³¹³. En dépit de l'exigence de l'article L. 221-9 du Code de l'environnement de définir les éco-matériaux, le législateur s'est contenté de qualifier les produits de construction biosourcés dans l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé ». Il a souligné que sont « *les matériaux de construction ou les produits de construction et de décoration comprenant une quantité de matière biosourcée.* »³¹⁴

Pour aider le maître de l'ouvrage dans ses choix, l'association de protection de l'homme et de l'environnement 'Les Amis de la Terre'³¹⁵ a proposé un certain nombre de propriétés³¹⁶ susceptibles d'être retenues pour qualifier un matériau de construction d'éco-matériau. Ainsi, le maître de l'ouvrage a pour mission de choisir des matériaux intelligents, performants, non-toxiques, durables, renouvelables³¹⁷, recyclables³¹⁸, recyclés, dont la production et la mise en

³¹¹ Consommation des ressources, production des déchets solides, pollution de l'air, du sol, de l'eau, changement climatique, etc. ; P. Lévy, *La rénovation écologique : Principes fondamentaux, exemples de mise en œuvre*, Terre vivante, 2010, p. 15.

³¹² Qualité de l'eau, de l'air, du sol.

³¹³ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite Grenelle 1, publié au (JORF n° 0179 du 5 août 2009).

³¹⁴ JORF n° 0299 du 23 déc. 2012, p. 20332 ; Art. 1^{er} de l'arr. du 19 déc. 2012 définit la biomasse : « *une matière d'origine biologique, à l'exception des matières de formation géologique ou fossile.* »

³¹⁵ La Fédération des Amis de la Terre a été créée en 1970. Un an après sa création, les Amis de la Terre ont pris part à la fondation de la Fédération internationale, devenue aujourd'hui le 1^{er} réseau écologiste mondial.

³¹⁶ Les Amis de la Terre ont fait le choix de regrouper les critères d'un éco-matériau en quatre groupes :

- le critère « mise en œuvre » : il doit satisfaire dans l'ouvrage une ou plusieurs fonctions. Il doit avoir des qualités techniques le permettant d'être employé et correctement mis en œuvre pour assurer la durabilité de ses performances dans le temps ;
- le critère « santé et confort » : il doit assurer une sécurité sanitaire aux occupants et artisans. à titre d'exemple, l'éco-matériau ne doit pas émettre des Composés Organiques Volatiles (COV) ou autres matières allergisantes susceptible de provoquer des allergies et des irritations cutanées ;
- le critère « environnement » : les performances de l'éco-matériau en tant qu'isolant, la faiblesse de l'énergie grise contenue dans l'éco-matériau, l'éco-matériau a un bon bilan carbone, les matières premières sont issues de ressources renouvelables, l'éco-matériau est recyclable et/ou réutilisable ;
- le critère « développement local équitable » : il doit être respectueux du paysage et s'intègre aux spécificités paysagères locales, il est en harmonie avec les techniques déjà employées dans la région tout en répondant efficacement aux exigences d'isolation thermique, il doit mobiliser la main d'œuvre locale, il est issu de ressources locales et son extraction et/ ou sa transformation est porteuse de qualification valorisant les métiers qui lui sont liés.

³¹⁷ Ex. le bois, la paille, la chaux, etc.

³¹⁸ Ex. la terre, la paille, le sable, etc.

œuvre est peu polluante, et privilégier un matériau de construction qui doit associer des propriétés s'attachant à la disponibilité et réduire par la même occasion les dépenses³¹⁹.

Cette mission s'avère délicate³²⁰. En effet, compte tenu de la multitude de matériaux de construction, il paraît inconcevable d'accumuler ces critères dans un seul et unique produit. Sachant qu'on ne peut pas trouver un matériau qui assure à la fois toutes ces caractéristiques, le choix du maître d'ouvrage doit être fondé sur des impacts globaux et sur la durée de vie du produit. En effet, il importe de choisir minutieusement un produit en fonction de son cycle de vie³²¹. Il est indispensable de disposer des synthèses complètes qui permettent d'avoir une vision globale sur le produit. C'est la raison pour laquelle, la Direction Régionale de l'Équipement³²² d'Île de France (DREIF) a demandé au centre d'études techniques de l'équipement³²³ (CETE) d'Île de France de mener une étude exploratoire portant sur la caractérisation des éco-matériaux et d'établir un catalogue des produits. D'ailleurs, pour cette raison le législateur a imposé l'étiquetage des produits de construction par le décret n° 2011-321 du 23 mars 2011³²⁴. Il ne faut pas omettre de souligner que la labellisation et la certification des produits de construction constitue, aussi, un atout majeur pour aider le maître de l'ouvrage dans ces choix³²⁵. Parallèlement à ces dispositions, le législateur a adopté la

³¹⁹ Ex. la terre, la paille, le sable, etc.

³²⁰ B. Peuportier, *Éco-conception des bâtiments : bâtir en préservant l'environnement*, Presses des Mines, 2003, p. 209.

³²¹ Il serait absolument inutile de choisir des produits dont l'usage est réputé peu dangereux si, en amont, sa fabrication dégrade l'environnement. Il se trouve que l'analyse du cycle de vie, qui a démontré son utilité dans le cadre des produits industriels, est également pertinente pour les bâtiments et révèle l'utilité d'une prise en considération de certains aspects « du berceau à la tombe » de sorte que, le maître de l'ouvrage aura la possibilité de procéder à un arbitrage motivé.

³²² C'est un service déconcentré du Ministère de l'Énergie, de l'Environnement, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM).

³²³ Un bureau public de recherche, d'études, d'ingénierie et de contrôle pour les acteurs (service de l'État, collectifs territoriales, du développement durable des territoires. Il intervient dans les domaines suivants : ville durable, mobilité, géosciences et risques, infrastructures durables et éco-matériaux.)

³²⁴ Décr. *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* (JORF n° 0071 du 25 mars 2011), arr. du 19 avril 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*, (JORF n° 0111 du 13 mai 2011), modifié par l'arr. du 20 février 2012 *modifiant l'arrêté du 19 avril 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*, JORF n° 0049 du 26 févr. 2012.

³²⁵ Ex. Écolabel Européen : ce label a été institué par le règlement (CEE) n° 880/92 du Conseil du 23 mars 1992 *concernant un système communautaire d'attribution de label écologique*, JORF du 11 avr. 1992. Le règlement communautaire en vigueur aujourd'hui est le règlement (CE) n° 66/2010 du 25 nov. 2009 établissant le label écologique de l'UE, JOUE n° L 27 du 30 janv. 2010. Il est applicable depuis le 20 févr. 2010. Il est le seul label écologique officiel utilisé dans tous les pays membres de l'Union européenne (UE). Il repose sur une approche

norme NF P 01-010³²⁶ intitulée « information sur les caractéristiques environnementales des produits de construction ». Cette norme permet de déclarer sous forme de fiche les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction³²⁷ (FDES). En revanche, cette fiche n'offre pas une possibilité d'élection, de hiérarchisation ou d'interprétation de l'information. Les données favoriseront la réalisation d'un inventaire de cycle de vie³²⁸ (ICV) du produit sont insérées dans cette fiche. La collecte de ces données permettra de déceler, conformément à la norme NF EN ISO³²⁹ 14 040³³⁰, d'où proviennent les contributions aux impacts et d'identifier les pistes éventuelles d'amélioration.

B. Les instruments juridiques libérant la circulation des produits de construction

La libre circulation des produits de construction entre les pays est soumise à des

globale. Il prend en considération le cycle de vie des produits à partir de l'extraction de matières premières, la fabrication, la distribution et l'utilisation jusqu'à son recyclage ou son élimination.

Ex. Nature plus : ce label est accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présente pas de risque pour la santé. 85 % de matières doivent être renouvelables ou minérales.

Ex. marque NF Environnement : c'est un Écolabel français, délivré par l'Association française de normalisation (AFNOR) Certification. Elle est destinée à certifier, tout au long de leur cycle de vie, que les produits ou services sur lesquels elle est apposée présentent un impact négatif moindre sur l'environnement et une qualité d'usage satisfaisante par rapport à d'autres produits ou services analogues présents sur le marché.

³²⁶ Édictée en 2001 par l'AFNOR, c'est un référentiel consensuel qui définit les informations pertinentes sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits et formule les exigences sur l'origine des données et précise le cadre de leur présentation.

³²⁷ L'objet de cette fiche est de fournir des informations fiables sur un produit, en ce qui concerne :

- son impact environnemental à chaque étape de son cycle de vie ;
- l'évaluation du risque sanitaire et sa contribution à la qualité sanitaire de l'eau ;
- les informations relatives à l'évaluation du confort intérieur.

Elle est fournie par les fabricants et les syndicats professionnels.

³²⁸ Art. 214-25, al. 5 du c. cons. précise qu'on entend par cycle de vie les : « *phases consécutives et liées d'un système de produits, de l'acquisition des matières premières ou de la génération des ressources naturelles à l'élimination finale.* »

³²⁹ Organisation Internationale de normalisation. Elle a été créée en 1947 en vue de produire des normes internationales dans les domaines industriels et commerciaux de tout type, aux gouvernements, aux instances de réglementation, aux dirigeants de l'économie, aux professionnels de l'évaluation de la conformité, aux fournisseurs et acheteurs de produits et de services, dans les secteurs tant public que privé.

³³⁰ Norme créée en 1997 et actualisée en 2006, décrit les principes généraux d'analyse du cycle de vie (ACV). Elle se base sur 5 étapes :

- la production qui comprend l'extraction des matières premières et les fabrications, jusqu'à la sortie du site de fabrication du produit manufacturé, incluant les transports nécessaires ;
- le transport, de la sortie du site de fabrication jusqu'au chantier de construction. La mise en œuvre, du début de construction de l'ouvrage jusqu'à son parfait achèvement ;
- sa mise en œuvre pendant laquelle le produit assure sa fonction dans le bâtiment et sa fin de vie, marquée par la destruction de l'ouvrage. Comme elle comprend le transport des matériaux vers leurs destinations d'élimination ou de valorisation.

conditions. Ces conditions ont été précisées dans l'annexe I de la directive du Conseil du 21 décembre 1988 *relative aux rapprochements législatifs, réglementaires et administratifs concernant les produits de construction*³³¹. En effet, il importe que ces produits garantissent aux ouvrages dans lesquels ils sont incorporés des exigences relevant de la sécurité, du respect de l'environnement, de la qualité du cadre de vie. À cet égard, le Professeur Périnet-Marquet, estime qu'on n'arrive pas à discerner si le respect des exigences essentielles concerne les ouvrages dans lesquels ont été incorporés les produits ou les produits de construction³³².

La libre circulation de ces produits ne peut être atteinte qu'à travers le recours à des normes harmonisées³³³ (1). Par ailleurs, dans l'impossibilité immédiate de se conformer à cette norme, la circulation de ces produits sans entrave est conditionnée à l'évaluation technique européenne (2).

1. La normalisation des produits de construction

La normalisation³³⁴ joue un rôle important dans le développement du bon fonctionnement du marché intérieur, dans le renforcement de la compétitivité des entreprises et dans la libre circulation des marchandises dans l'Union européenne. Elle contribue aussi à la protection de la santé et à la sécurité des consommateurs ainsi qu'à l'environnement. C'est un ensemble de processus permettant d'élaborer une norme qui constitue un accord, sur les spécifications techniques ou d'autres critères précis, entre plusieurs parties, dans le but

³³¹ L'annexe I^{er} de la directive du Conseil du 21 déc. 1988 détermine six exigences : résistance mécanique et stabilité ; Sécurité en cas d'incendie ; Hygiène, Santé et environnement ; Sécurité d'utilisation ; Précaution contre le bruit et économie d'énergie et isolation thermique. Il faut préciser que la directive n'a pas imposé aux Etats le niveau des exigences minimum à atteindre. En effet, il appartient à chaque État de fixer, dans sa réglementation, ses propres niveaux en fonction de sa situation économique, de ses habitudes et de son climat.

³³² H. Périnet-Marquet, « Droit communautaire de la construction : chronique de jurisprudence et de législation », *RDI*, 15 sept. 1992. p. 568.

³³³ Une norme contient des clauses qui traduisent les exigences essentielles d'une ou plusieurs directives européennes sous forme de spécifications techniques. Le respect des parties harmonisées vaut présomption de conformité à la directive associée.

³³⁴ Art. 1^{er} du décr. n° 2009-687 du 16 juin 2009 *relatif à la normalisation*, JORF n° 0138 du 17 juin 2009, portant abrogation du décret n° 84-74 du 26 janv. 1984 : « *la normalisation est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence élaborés de manière consensuelle par toutes les parties intéressées, portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives à des produits, à des services, à des méthodes, à des processus ou à des organisations. Elle vise à encourager le développement économique et l'innovation tout en prenant en compte des objectifs de développement durable.* »

d'uniformiser l'emploi des produits, des processus et des services.

La normalisation des produits de construction tant au Maroc (*a*), qu'en France obéit à une procédure spécifique (*b*).

a. *La normalisation des produits de construction au Maroc*

Le Maroc est un pays qui entretient des relations commerciales privilégiées à l'échelle internationale. Cette relation lui impose de se conformer aux exigences et conditions de circulation de ses produits, dont le produit de construction fait partie, établies par ces pays, afin de renforcer la productivité des entreprises et leur accès aux marchés mondiaux.

L'industrie des produits de construction au Maroc occupe une place prépondérante dans l'économie nationale. Elle accapare 17 % de l'investissement industriel, compte plus de 700 entreprises, de même qu'elle a généré ses dernières années un chiffre d'affaire de 30 milliards de dirhams (DH) et emploie par mois plus de 30 000 personnes³³⁵. Pourtant, ce secteur souffre, selon la Fédération des Industries des Matériaux de Construction³³⁶ (FMC), de certaines contraintes³³⁷, notamment, la contrebande, les entreprises qui opèrent dans l'informel³³⁸, le coût de l'énergie, l'insuffisance de la normalisation et les pratiques de la concurrence déloyale³³⁹. D'ailleurs, ces pratiques se concrétisent par un envahissement du marché national par d'énormes quantités d'importation des produits de construction qui sont supérieures à la production nationale³⁴⁰.

Cette situation a un impact négatif sur la branche de production nationale tant au niveau

³³⁵ « Matériaux de construction : les professionnels innovent pour réduire le coût de l'énergie », *Magazine construire*, 29 déc. 2011.

³³⁶ Créée en 1995, elle est membre de la Confédération Générale des entreprises du Maroc (CGEM). Elle regroupe les associations professionnelles et les entreprises du secteur des industries des matériaux de construction.

³³⁷ B. Thiam, « Maroc, matériaux de construction, opération de séduction dans l'oriental », *L'Économiste*, éd., n° 3702, 19 janv. 2012.

³³⁸ Il est à expliquer que cette situation instaure l'iniquité, au niveau fiscal, pour les entreprises qui payent des redevances et de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

³³⁹ T. Abou El Farah, « Matériaux de construction : une industrie qui a le vent en poupe », *Aujourd'hui le Maroc*, 6 août 2006.

³⁴⁰ A.-M. Mbinah, « Secteur des métaux : la sidérurgie nationale fait-elle face à une concurrence déloyale de la part des importateurs ? » *Magazine de construction*, oct. 2012, n° 91.

de la vente que de l'emploi. Toutefois, la résolution de ces problèmes, dans un marché potentiellement large, ne peut se réaliser qu'avec la mise en place et l'élargissement de la normalisation³⁴¹ ainsi que des traçages des produits de construction.

Pour atteindre ces objectifs, des institutions ont été mises en place, à titre d'exemple, le Laboratoire Public d'Essai et d'Étude³⁴² (LPEE) qui améliore au quotidien les propriétés d'usage des produits de construction, procède à la réalisation des contrôles et vérifications de la qualité des matériaux et produits de construction. Également, il développe les outils, les procédés et les procédures pour délivrer les agréments techniques des matériaux de construction innovants et la labellisation des bâtiments dont le label de la qualité environnementale. Le laboratoire Public d'Essai et d'Étude³⁴³, dont la genèse remonte à 1974, est conforté dans ces missions par le Centre Spécialisé de Bâtiment et par la Direction de Contrôle Technique de la Construction (DCTC). Il lui revient le mérite d'avoir posé les bases de la normalisation au Maroc. Le seul inconvénient c'est que cette normalisation s'effectuait en aval du secteur de la construction. En conséquence, la normalisation en amont de la production des matériaux de construction et ses composants était limitée³⁴⁴. Par ailleurs, la création d'un Conseil Supérieur de Normalisation, de Certification³⁴⁵ et d'Accréditation³⁴⁶

³⁴¹ L'art. 1^{er}, § 1^{er} du Dahir n° 1-10-15 du 26 safar 1431 (11 févr. 2010) portant promulgation de la loi n° 12-06 relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation, (BO n° 5833 du 18 mars 2010) précise qu' : « elle a pour objet l'élaboration la publication et la mise en application de documents de référence appelés normes, comportant des règles, des lignes directrices ou des caractéristiques pour des activités ou leurs résultats et fournissant des solutions à des problèmes techniques et commerciaux qui se reposent de façon répétée, aux fins de conciliation entre partenaires économiques, scientifiques et sociaux. »

³⁴² Créé en 1947, est une entreprise publique au statut de société anonyme dotée d'une autonomie financière sous la tutelle du ministre de l'équipement et des transports. Le LPEE constitue la référence technique par excellence pour tout le Maroc, en termes de prestation de laboratoire, dans les différents domaines de bâtiments, des travaux publics, de l'environnement et des industries associées.

³⁴³ LPEE.

³⁴⁴ M. Vincent, M. Royon, *Économie de la construction au Maroc : Rabat-Salé et Marrakech*, l'Harmattan 1987.

³⁴⁵ Art. 2 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 relative à la normalisation : « acte qui consiste à attester après vérification, qu'un produit, un service, un système de management, un processus, un matériau ou la compétence d'une personne physique dans un domaine déterminé, est conforme aux normes marocaines homologuées ou aux référentiels reconnus ou adoptés conformément aux dispositions de cette loi. »

³⁴⁶ Art. 3 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 relative à la normalisation dispose que : « la reconnaissance formelle, par l'administration, de la compétence des organismes procédant à l'évaluation de la conformité pour délivrer, dans des domaines déterminés, des marques, des certificats ou des labels, ou pour établir des rapports d'analyses, d'essai, d'étalonnages, de contrôle ou d'inspection, ou pour qualifier des personnes à exercer un métier donné ou des tâches particulières relatives aux domaines couverts par cette loi. »

(CSNCA)³⁴⁷ et la mise en place de l'Institut Marocain de Normalisation³⁴⁸ (IMANOR) contribuera à généraliser la culture de la qualité qui est escomptée par tous les acteurs de développement, notamment la Confédération Générale des entreprises au Maroc³⁴⁹ (CGEM) et la Fédération des Industries des Matériaux de Construction³⁵⁰. En effet, le président de la Confédération Générale des entreprises au Maroc-oriental a souligné lors d'un séminaire qu'« *il fallait attirer l'attention sur le respect des normes pour avoir des ouvrages de qualité* ». Cette vision a été corroborée par le président de la Fédération des Industries des Matériaux de construction³⁵¹. Ce dernier a précisé que « *notre fédération contribue à la généralisation de cette culture par la sensibilisation au respect des normes internationales. Il faut aussi qu'un consensus soit fait entre l'État, les producteurs et les utilisateurs de ces produits* », et il a ajouté que « *nous essayons d'être l'interface et de provoquer avec les différents décideurs un débat responsable de façon à conclure à la norme.* »³⁵²

C'est dans ce sillage que s'inscrit la loi n° 12-06 du 11 février 2010 *relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*. Selon cette loi, les projets de normes³⁵³ marocaines sont élaborés et discutés au sein des commissions de normalisation³⁵⁴ créées par

³⁴⁷ L'art. 5 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 *relative à la normalisation* précise que : « ce conseil est composé par les représentants de l'État désigné par voie réglementaire et d'autres représentants notamment :

- président de la fédération des chambres de commerces, d'industrie et de services ou son représentant ;
- du président de la CGEM ou son représentant ;
- des représentants des associations de consommateurs ;
- du président du laboratoire ou du centre technique ;
- du représentant des organismes de certification, de vérification et de contrôle. »

³⁴⁸ Créé par la loi marocaine n° 12-06 du 11 févr. 2010. Il reprendra l'ensemble des activités assurées par le Service de Normalisation Industrielle Marocaine (SNIMA), créé en 1970 et placé sous l'autorité du Ministère de l'Industrie, du Commerce et des nouvelles Technologies. Il a pour mission la production de normes et de référentiels normatifs, la certification de conformité aux normes et aux référentiels normatifs, la formation sur les normes et les techniques de leur mise en œuvre, la diffusion de l'information sur les normes et les activités y afférentes.

³⁴⁹ Créée le 20 oct. 1947, association privée regroupant les entrepreneurs marocains. Représente les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs sur l'ensemble du territoire.

³⁵⁰ FMC.

³⁵¹ FMIC.

³⁵² A. Kharoubi, « Oujda, veiller à la qualité des matériaux de construction », *Aujourd'hui le Maroc*, 19 janv. 2012.

³⁵³ Art. 1^{er}, § 2 : « *elles précisent les définitions, les caractéristiques dimensionnelles, quantitatives ou qualitatives, les règles d'emploi et de contrôle des produits, biens et services et les exigences des systèmes de management, notamment les systèmes de management de la qualité de l'environnement, de la maintenance, de la santé et de la sécurité au travail et des aspects sociaux ainsi que les exigences relatives aux organismes d'évaluation de la conformité à ces normes.* »

³⁵⁴ Art. 26 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 *relative à la normalisation*, ces commissions sont chargées :

décision du directeur de l'Institut Marocain de Normalisation³⁵⁵. Une fois ces projets adoptés par cette commission ; ils seront par la suite soumis à une enquête publique dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois ni supérieur à 3 mois. Cette enquête permettra de vérifier leur conformité avec l'intérêt général³⁵⁶. Par conséquent, les normes marocaines homologuées peuvent être rendues obligatoires si une telle mesure est jugée nécessaire par l'autorité compétente. Il convient de souligner que les normes marocaines ou internationales applicables dans le pays doivent être introduites dans les clauses et cahier des charges des marchés passés par l'État, les collectivités locales ainsi que les entreprises délégataires de gestion d'un service public³⁵⁷.

La conformité du produit est attestée par la délivrance d'un certificat et matérialisée par l'apposition de la marque de la conformité du produit aux normes marocaines sur le produit certifié ou sur l'emballage³⁵⁸, à savoir, la marque NM. Ces dispositions ont été consolidées par la loi n° 24-09 du 17 août 2011 *relative à la sécurité des biens et des services*³⁵⁹. En effet, cette loi impose aux producteurs, importateurs ainsi qu'aux prestataires de services de mettre sur le marché des produits³⁶⁰ sûrs qui ne présentent aucun risque pour l'environnement, la santé et la sécurité des personnes, des animaux domestiques et des biens.

-
- d'établir les projets de programmes de travaux de normalisation et de les soumettre à l'institut de normalisation ;
 - d'élaborer et de discuter les avant-projets et les projets définitifs de normes marocaines ;
 - d'adresser les projets de normes marocaines qu'ils ont examinés à l'IMANOR, en vue de les soumettre, à l'enquête publique ;
 - de procéder à l'examen périodique des normes marocaines ;
 - de donner leur avis sur les normes internationales ou régionalisation en vue de leur homologation ;
 - d'examiner les projets de normes émanant d'organismes étrangers ou internationaux ou régionaux de normalisation dont le Maroc est membre, et de proposer, le cas échéant, tout amendement ;
 - et de proposer à l'IMANOR des délégués aux comités internationaux ou régionaux de normalisation.

³⁵⁵ IMANOR ; Art. 24 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 *relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*.

³⁵⁶ Art. 27 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 *relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*.

³⁵⁷ Art. 35 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 *relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*.

³⁵⁸ Art. 41 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2010 et art. 18 de la loi n° 24-09 du 17 août 2011 *relative à la sécurité des biens et des services* : « [...] le marquage de conformité doit être lisible, visible et indélébile, comme il ne doit pas être confondu avec d'autres signes distinctifs ».

³⁵⁹ Dahir n° 1-11-140, du 16 ramadan 1432 (17 août 2011), portant promulgation de la loi n° 24-09, *relative à la sécurité des biens et des services*, (BO du 6 Oct. 2011), et complétant le Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats.

³⁶⁰ Art. 2 de la loi n° 24-09 du 17 août 2011 *relative à la sécurité des biens et des services* : « tout produit fournis ou mis à disposition dans le cadre d'une activité professionnelle ou commerciale, à titre onéreux ou gratuit, à l'état neuf ou d'occasion, consommable ou non, qu'il ait fait l'objet ou non d'une transformation ou d'un conditionnement. »

Le produit doit se plier à des exigences de sécurité conformes à des normes nationales ou internationales. La rédaction d'une attestation de conformité du produit aux exigences essentielles de sécurité appartient au producteur et à l'importateur³⁶¹. Le déclarant de conformité doit conserver cette attestation pendant 10 ans. L'attestation doit contenir, d'une part, toutes les informations appropriées en vue d'identifier la réglementation technique qui définit la gamme, le contenu et les exigences de procédures d'évaluation de la conformité. D'autre part, les données sur l'importateur, le producteur, le produit et le cas échéant l'organisme d'évaluation de la conformité agréé³⁶² qui est intervenu, et enfin, la référence aux normes appliquées.

Cette loi a le mérite d'avoir introduit de manière explicite la notion de responsabilité des producteurs et d'autres intervenants³⁶³. En effet, dans le cas où le producteur ou l'importateur s'aperçoit que le produit mis à disposition sur le marché ne répond pas aux exigences essentielles de sécurité, il est dans l'obligation de notifier immédiatement à l'administration compétente ce constat. De son côté, le distributeur contribue au respect des obligations de sécurité, en s'abstenant de mettre sur le marché des produits qui ne satisfont pas à ces exigences. L'administration compétente joue, pareillement, un rôle primordial dans la surveillance de la mise à disposition sur le marché national des produits susceptibles d'être dangereux³⁶⁴. Elle doit transmettre les informations concernant les risques des produits à l'autorité compétente.

³⁶¹ Dans l'UE, l'importateur, avant de mettre le produit à circulation, doit s'assurer que le fabricant a réalisé l'évaluation et la vérification de constance des performances. Aux termes de l'art. 11 de ce règlement, cette obligation appartient au fabricant (art. 13 du règlement n° 305/2011).

³⁶² Cet organisme doit être agréé par l'administration. L'agrément est octroyé aux organismes qui remplissent les conditions suivantes.

- être une personne morale, de droit privé ou public ;
- disposer des compétences techniques, matérielles et professionnelles nécessaires à l'évaluation de la conformité du produit aux exigences essentielles de sécurité, ainsi qu'aux spécifications techniques qui lui sont applicables ;
- établir et garantir l'indépendance et l'impartialité dans les décisions envers toute entreprise ou groupe d'entreprises exerçant une activité de production, d'importation ou de commercialisation de produit dans le secteur pour lequel l'agrément est sollicité.

³⁶³ F. El Bacha, « Sécurité des produits et des services le nouveau dispositif juridique », *TRIBUNE*, éd. n° 3676, 13 déc. 2011.

³⁶⁴ Art. 34 de la loi n° 24-09 du 17 août 2011 *relative à la sécurité des biens et des services relative à la sécurité des produits et des services et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats*, BO n° 5984 du 6 oct. 2011, p. 2166.

Il sera intéressant, après ce développement, de connaître comment la France à réglementer la normalisation des produits de construction.

b. *La normalisation des produits de construction en France*

Au niveau international, l'organisme le plus important dans le domaine de la normalisation est l'Organisme international de normalisation³⁶⁵ (ISO).

Au niveau européen, la Commission européenne confie l'élaboration des normes³⁶⁶ aux Comités européens de normalisation³⁶⁷ (CEN), au Comité européen de normalisation électronique³⁶⁸ (CENELEC), et à l'Institut européen des normes de télécommunication (ETSI). Ces institutions sont considérées comme des organismes compétents pour adopter des normes harmonisées.

Au niveau français, c'est l'Association française de normalisation³⁶⁹ (AFNOR) qui assure la normalisation des produits et des services.

³⁶⁵ Composé de représentants d'organisations nationales de 164 pays. Elle a été créée en 1947. Elle a pour but de produire des normes internationales dans tous les domaines. Le Secrétariat central de l'ISO est situé à Genève, en Suisse. Il assure aux membres de l'ISO le soutien administratif et technique, coordonne le programme décentralisé d'élaboration des normes et procède à leur publication.

³⁶⁶ Selon la directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 1998 *prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, amendée par la directive n° 98/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 20 juill. 1998, (JOUE L 217, 5.8.1998, p. 18–26)* : « *une norme est une spécification technique approuvée par un organisme reconnu à activité normative pour une application répétée ou continue, dont l'observation n'est pas obligatoire* ». Elle définit par Iso en 1996 comme étant : « *des accords documentés contenant des spécifications techniques ou d'autres critères précis à utiliser de manière cohérente comme règles, directives ou définitions afin d'assurer que les matériaux, produits, processus et services sont adaptés à leur objet.* »

³⁶⁷ Créée en 1961 afin d'harmoniser les normes élaborées en Europe. Son siège se situe à Bruxelles.

³⁶⁸ Créée en 1973 à la suite de la fusion de 2 organisations européenne précédente : CENELECOM et CENEL. Ce comité est responsable de la normalisation dans le domaine de l'ingénierie électronique. Il prépare des normes volontaires, qui aident à faciliter le commerce entre les pays, à créer de nouveaux marchés, à réduire les coûts de conformité et de soutenir le développement d'un marché unique.

³⁶⁹ Elle a été créée le 22 juin 1926. Elle est placée sous la tutelle du ministère chargée de l'industrie. Il constitue le 1^{er} organisme français de certification et d'évaluation de produits, de services, de compétences, de systèmes. Elle oriente et coordonne l'élaboration des normes nationales et la participation à l'élaboration des normes européennes et internationales. Elle assure la programmation des travaux, l'organisation des enquêtes publiques sur les projets de normes élaborés par les bureaux de normalisation et l'homologation et la publication des normes.

La procédure de normalisation a été mise en place par la directive n° 98/34/ CE du 22 juin 1998³⁷⁰. Cette directive enjoint à chaque organisme national de normalisation de notifier, trois mois à l'avance, à la Commission ses projets de règles techniques ou de modification de ces règles. Par la suite, la Commission aura pour devoir d'informer les autres Etats membres du projet notifié afin de renforcer la transparence, le contrôle en la matière et de prévenir les éventuelles entraves aux échanges qui peuvent se déclencher. De même que la disponibilité de l'information permettra à la Commission soit d'interdire l'adoption de ces règles, soit de s'assurer à ce qu'elles soient conformes à la législation de l'Union européenne (UE). Ces normes définissent les caractéristiques et performances³⁷¹ que doivent présenter les produits mis sur le marché pour pouvoir être considérés conformes aux exigences de la directive des produits de construction.

Le fabricant doit établir une déclaration des performances lors de la mise sur le marché de tout produit de construction. Il appartient à la Commission ou les organismes européens de normalisation d'établir des classes de performance pour les caractéristiques essentielles de ces produits³⁷². La déclaration de performance doit comporter la référence du produit, le ou les systèmes d'évaluation et de vérification de la constance des performances du produit de construction, le numéro de référence et la date de délivrance de la documentation technique spécifique utilisée et les exigences auxquelles, selon le fabricant, le produit satisfait l'usage prévu par le produit de construction³⁷³. Elle peut être fournie soit sous format papier, soit par voie électronique³⁷⁴. Le fabricant a pour obligation de conserver la documentation technique, décrivant tous les éléments pertinents en ce qui concerne le système requis et de vérification de la constance des performances, et, aussi, la déclaration de performance pour une période de 10 ans³⁷⁵.

Les produits de construction ne peuvent être mis sur le marché que si la marque CE³⁷⁶ est apposée, de façon lisible, visible et indélébile, par le fabricant ou son mandataire sur les

³⁷⁰ JOUE L 204, 21 juill. 1998, pp. 37-48.

³⁷¹ Art 2, § 5 du règlement du 9 mars 2011 précise qu' : « *elles correspondent aux caractéristiques essentielles pertinentes exprimés en niveau, en classe ou au moyen d'une description.* »

³⁷² Art. 27 du RPC.

³⁷³ Art. 6 du règlement du 9 mars 2011.

³⁷⁴ Art. 7 du règlement du 9 mars 2011.

³⁷⁵ Art. 11 du règlement du 9 mars 2011.

³⁷⁶ Le marquage CE a été créé dans le cadre de la législation européenne. Il matérialise la conformité d'un produit aux exigences communautaires incombant au fabricant du produit.

produits. Par cette apposition, le fabricant déclare qu'il assume la responsabilité de la conformité du produit. Dans le cas, où le fabricant a un doute sur la performance du produit mis sur le marché, il doit immédiatement prendre des mesures correctives nécessaires pour le mettre en conformité ou, le cas échéant, le retirer ou le rappeler³⁷⁷. Il faut souligner que, le marquage ne peut pas être considéré comme un indicateur de la qualité pour les consommateurs. Il garantit la sécurité et le respect de l'environnement. En outre, il atteste de la conformité du produit de construction avec les performances déclarées.

Pour les produits de construction qui ne sont pas normalisés en France, un autre mécanisme leur a été consacré.

2. L'évaluation technique européenne

Le législateur marocain n'a pas prévu d'alternative pour les produits non-normalisés. Il a juste déclaré qu'en cas de difficultés dans l'application des normes marocaines, des dérogations, à titre exceptionnel et pour une durée déterminée, peuvent être apportées par voie réglementaire. Ces dérogations sont accordées en fonction de la nature des difficultés et avec l'obligation de prendre les précautions nécessaires pour maîtriser tous risques pouvant découler du non-respect total des exigences normatives³⁷⁸.

De son côté, le législateur européen par le biais de la directive de produit de construction³⁷⁹ a instauré le mécanisme de l'agrément technique européen (ATE), qui a été abrogé par le règlement n° 305/2011 du 9 mars 2011 en vue de le remplacer par l'évaluation technique européenne. Cette évaluation est délivrée par l'organisme d'évaluation technique (OET) à la suite d'une demande effectuée par le fabricant, sur la base d'un document d'évaluation. Ce dernier doit comprendre une description générale du produit, la liste des caractéristiques pertinentes pour l'usage du produit par le fabricant et convenues entre le fabricant et l'organisme d'évaluation technique³⁸⁰, ainsi que les méthodes et critères utilisés pour évaluer les performances du produit.

³⁷⁷ Art. 11 du règlement du 9 mars 2011.

³⁷⁸ Art. 38 de la loi n° 12-06 du 11 févr. 2011 *relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*.

³⁷⁹ DPC.

³⁸⁰ OET.

L'évaluation vise les produits de construction qui ne sont pas couverts ou pas totalement couverts par une norme harmonisée ou les performances correspondantes à ses caractéristiques essentielles ne peuvent être entièrement évaluées conformément à une norme harmonisée existante. Le fabricant a le droit de demander l'évaluation lorsque d'abord le produit n'entre pas dans le champ d'application d'aucune norme harmonisée existante ou pour au moins une caractéristique essentielle de ce produit, ensuite la méthode d'évaluation prévue dans la norme harmonisée n'est pas appropriée, ou enfin lorsque la norme harmonisée ne prévoit aucune méthode d'évaluation pour au moins une caractéristique essentielle de ce produit. Les documents d'évaluation européens adoptés par l'organisme d'évaluation technique³⁸¹ sont transmis à la Commission qui doit publier au Journal officiel de l'Union européenne les documents d'évaluation européenne définitive et les mises à jour³⁸².

Le produit de construction couvert par une évaluation technique est marqué par le marquage CE de la même façon que le marquage des produits de construction normalisés.

³⁸¹ OET.

³⁸² Art. 22 du règlement n° 305/2011 du 9 mars 2011.

SECTION II

LES MESURES EN AVAL DE LA CONSTRUCTION

Tout chantier de construction est un lieu de production qui génère des nuisances et des pollutions sur l'environnement proche. Le constructeur doit prendre toutes les dispositions qui s'imposent en vue de réaliser l'ouvrage sans nuire et sans polluer cet environnement.

Avant de voir les sortes de nuisances et de pollutions qu'un chantier peut engendrer, il paraît évident de définir, au préalable, les contours de ces deux notions qui se rapprochent dans le sens alors qu'elles sont bien différentes. En effet, la notion de nuisance est floue puisqu'elle est plus large et subjective que la notion de la pollution qui reste une notion objective³⁸³.

La loi marocaine relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement définit la pollution comme étant « *tout impact ou modification direct ou indirect de l'environnement provoqué par un facteur matériel susceptible de porter atteinte à la santé, à la salubrité publique, à la sécurité ou au bien être des personnes ou de constituer un danger pour le milieu naturel, les biens, les valeurs et les usages licites de l'environnement* »³⁸⁴.

Quant à la nuisance³⁸⁵, elle est définie par le Conseil international de la langue française (CILF) (groupe environnement et nuisances) comme étant « *l'action d'un altéragène qui comporte un risque notable pour la santé et le bien-être de l'homme qui peut atteindre indirectement celui-ci par des répercussions sur son patrimoine naturel, culturel ou*

³⁸³ Le Professeur RAMADE précise qu' : « *une confusion fréquente est faite entre pollution et nuisance. Elle résulte du fait que les premières réglementations destinées à protéger l'environnement de l'homme ne faisant pas la distinction entre les altérations de l'environnement de nature fort différente et aux conséquences d'ampleur très inégale tant pour les populations humaines que pour le milieu naturel, les biens, les valeurs et les usages licites de l'environnement* » ; Dictionnaire de l'écologie, p. 1023.

³⁸⁴ Art. 3, § 17 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.

³⁸⁵ Une autre définition a été apportée par le Professeur De Jouvenel qui précise que les nuisances correspondent à « *tous changement du milieu physique, apportés par l'action humaine, et assez généralement ressentis comme défavorable, autrement dit faisant l'objet d'une appréciation négative* » ; E. Mauleon, *essai sur le fait juridique de pollution des sols*, L'harmattan 2003, p. 32.

économique ». Juridiquement les nuisances se définissent comme « *des troubles de plus en plus grands qui portent atteinte à la vie collective du fait des moyens modernes de l'industrie et de ses conséquences sur la société* »³⁸⁶.

Limitier les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains et de l'environnement est un enjeu prioritaire incombant aux professionnels de la construction. Ces professionnels sont invités à réduire les nuisances sonores, à protéger le sol et l'eau (§II) et à organiser la gestion des déchets de chantier (§I).

§I- Les instruments juridiques organisant la gestion des déchets de chantier

La question de déchet dans le bâtiment est double. Les déchets qui sont produits lors de la construction, l'entretien, la maintenance, la réhabilitation, et la déconstruction d'un bâtiment d'une part, et d'autre part, ceux qui sont générés lors de l'usage du bâtiment pour les activités qui s'y déroulent. Ce qui nous intéresse dans l'analyse suivante ce sont les déchets qui appartiennent à la première catégorie.

La production annuelle de déchet de bâtiment au Maroc s'élève à sept millions de tonnes³⁸⁷ et en France à presque quarante millions de tonnes³⁸⁸. Ils sont difficiles à traiter compte tenu de leurs diversités³⁸⁹ et de la multitude d'intervenants interférant sur un même chantier³⁹⁰. La solution préconisée a été de prévenir, réduire³⁹¹ la production de ces déchets et assurer leur gestion³⁹² en amont de toute construction. Une gestion efficace des déchets de

³⁸⁶ Dictionnaire juridique, 11^{ème} édition, p. 364.

³⁸⁷ S. Chakkouche, « Enquête. Ces chantiers qui polluent », Telquel.ma, 19 juin 2012.

³⁸⁸ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Dechets-du-batiment,19574.html>; Service de l'Observation et des Statistiques de l'Environnement, enquête sur les déchets produits par l'activité de la construction en France 2008).

³⁸⁹ <http://aujourd'hui.ma/economie/immobilier/ou-vont-les-dechets-du-btp-83542>; <http://www.archimedia.ma/a-la-une/actualites-btp/1197-le-traitement-des-dechets-du-btp-au-maroc-pour-bientot>.

³⁹⁰ <http://aujourd'hui.ma/economie/immobilier/ou-vont-les-dechets-du-btp-83542>.

³⁹¹ Il faut réduire de 10 % les quantités de déchets d'après l'art. L. 541-1, I, 1^o du C. envir.

³⁹² Art. L. 541-1-1 du C. envir. Souligne que : « *la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble des ces opérations* » ; Art. 3, 11 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets : « *toute opération de pré-collecte, de collecte, de stockage, de tri, de transport, de*

chantier permet une réduction des coûts de l'ordre de 30 % à 40 %³⁹³. La volonté d'organiser la gestion des déchets de bâtiments doit se concrétiser par des procédures établies avant la phase d'étude, puis de conception et se maintenir tout au long de la préparation et l'exécution du chantier. L'enjeu est énorme au niveau environnemental et économique³⁹⁴. Le coût de la gestion de ces déchets varie selon leurs catégories³⁹⁵. Ainsi, ces déchets doivent être classifiés³⁹⁶ selon les propriétés des dangers qu'ils présentent vis-à-vis de la santé humaine et de l'environnement en déchets dangereux³⁹⁷, non-dangereux³⁹⁸ et inertes³⁹⁹. Dans ce cadre, il

mise en décharge, de traitement et de valorisation, de recyclage et d'élimination des déchets y compris le contrôle de ces opérations ainsi que la surveillance des sites de décharges pendant la période de leur exploitation ou après leur fermeture. »

³⁹³ www.ecoconstruction-limousin.com/IMG/pdf/Gestion_et_valorisation_des_dechets_de_chantiers.pdf.

³⁹⁴ Au Maroc, le prix de la mauvaise gestion des déchets a été estimé en 2000 à près de 1,7 milliards (Mrds) de dirhams (MAD), soit 0,5 % du PIB ; L'élimination des déchets génère des coûts qui reviendraient à 2,54 milliards d'euros par an, soit 3,5 % du chiffre d'affaire (CA). Un tri en amont entre les différentes catégories de déchets permettra de payer 1,27 millions d'euros soit la réalisation d'un CA de 2 %.

³⁹⁵ Les déchets dangereux sont acceptés dans une décharge en contrepartie d'un montant allant de 228 à 715 euros par tonne en plus de la taxe générale des activités polluantes (TGAP) ; les centres de stockage qui accueillent les déchets non dangereux reçoivent un montant de 15 à 76 euros par tonne et ceux qui reçoivent les déchets inertes sont payés un euro à 12 euros hors taxe la tonne ou 10 à 30 euros en cas de location de bennes et du transport ; Aucune source ne précise le coût de l'élimination des déchets dans les centres de stockage de déchets.

³⁹⁶ R. El Khamlichi, « Pour une meilleure gestion des déchets de construction et de bâtiments », *énergies/mines et carrières*, 29 janv. 2009.

³⁹⁷ Art. 3, 6° de la loi 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* : « toutes formes de déchets qui, par leur nature dangereuse, toxique, réactive, explosive, inflammable, biologique ou bactérienne, constituent un danger pour l'équilibre écologique tel que fixé par les normes internationales dans ce domaine ou contenu dans des annexes complémentaires » ; Le Maroc ne dispose pas de statistiques sur les quantités et la composition des déchets dangereux ; à l'exception des estimations réalisées dans le cadre des études spécifiques initiées par le département de l'environnement en collaboration avec les organismes environnementaux (Banque mondiale, PNUE, Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) (entreprise de coopération internationale pour le développement durable)) disposant d'une expertise en matière de gestion de ces déchets.

³⁹⁸ Art. R. 541-8 du C. env. : « tout déchet qui ne présente aucune des propriétés qui rendent un déchet dangereux » ; La loi marocaine n'a pas défini les déchets non-dangereux.

³⁹⁹ La loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination* considère que le déchet inerte est : « tout déchet qui ne produit pas de réaction physique ou chimique tels que les déchets provenant de l'exploitation, des carrières, des mines, des travaux de démolition, de construction ou de rénovation et qui ne sont pas constitués ou contaminés par des substances ou par des substances dangereuses par d'autres éléments générateurs de nuisances » ; Art. 2, e de la directive 1999/31/CE du Conseil du 26 juill. 1999 *concernant la mise en décharge des déchets*, (JOCE n° 182 du 16 juill. 1999, rect. JOCE n° L 282 du 5 nov. 1999) a pris l'initiative de définir les déchets inertes. Dans le droit français, le déchet inerte a été défini par l'art. R. 541-8 du C. env., modifié par l'art. 8 du décr. n° 2011-828 du 11 juill. 2011 *portant diverses dispositions relatives à la prévention et à la gestion des déchets*, (JORF n°0160 du 12 juillet 2011, p. 12041) comme étant : « tout déchet qui ne subit aucune modification physique, chimique ou biologique important, qui ne se décompose pas, ne brûle pas, n'est pas biodégradable et ne se détériore pas les matières avec lesquelles il entre en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement ou à la santé humaine » ; Ex. bétons, tuiles, céramiques, terres et granulats non pollués et sans mélange, enrobés et bitumineux sans goudron, les isolants minéraux, etc.

convient de s'intéresser au cas de l'amiante (**A**) et déterminer par la suite le responsable de la gestion de ces déchets (**B**).

A. Le cadre juridique de l'amiante : entre inertie et dangerosité

L'amiante est un produit facteur de dangerosité pour la santé humaine. L'amiante est une roche naturelle minérale fibreuse. Ce produit a été utilisé à partir du XIX^{ème} siècle dans divers domaines, notamment, la construction et l'industrie. Son faible coût et ses qualités ignifuges ont considérablement conduit à son utilisation avec un grand engouement. Appréhendé différemment par les pays, il sera envisagé dans le cadre de la législation marocaine (**1**) et française (**2**).

1. La classification de l'amiante dans le droit marocain

Les déchets d'amiante se divisent en deux grands types. Il y a ceux qui sont friables⁴⁰⁰ dangereux et ceux fortement liés⁴⁰¹ considérés moins dangereux. En tant que déchets dangereux, ils doivent être traités et éliminés dans des installations spécialisées et autorisées conformément au plan national de gestion des déchets⁴⁰². Pour ce faire, ils sont préalablement inventoriés en fonction de leur nature et leur provenance dans le « Catalogue marocain des déchets »⁴⁰³ (CMD). Ce catalogue s'inspire du « Catalogue européen des déchets » (CED) qui donne une classification détaillée des déchets en différenciant les déchets banals des déchets dangereux. Le catalogue marocain s'est livré à la même tâche dans l'annexe I du décret du 18 juillet 2008. Cette annexe est répartie en 20 catégories de déchets relatives à des domaines spécifiques. Elle détermine la banalité ou la dangerosité de ces déchets. Un déchet dangereux est désigné par le symbole DD.

Les « déchets de construction et démolition » ont été classés dans la catégorie n° 17 de ce catalogue. À la lecture de ce décret, on s'aperçoit que le législateur a classé le matériau

⁴⁰⁰ Ex. désamiantage de flochage, calorifugeage, des filtres de ventilation, etc.

⁴⁰¹ Ex. les dalles vinyl-amiante, les tuyaux de canalisations, des filtres de dépoussiéreurs, etc.

⁴⁰² Art. 29 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets*.

⁴⁰³ Décr. n° 2-07-253 du 14 rejeb 1429 (18 juill. 2008) *portant classification des déchets et fixant la liste des déchets dangereux*, BO n° 5654 du 7 juill. 2008. Il a été élaboré par le département de l'environnement en collaboration avec le GTZ.

d'isolation contenant de l'amiante dans la catégorie des produits dangereux. En revanche, il a précisé que les matériaux de construction contenant de l'amiante ne font pas partie des déchets dangereux. D'ailleurs, l'annexe II du décret liste les caractéristiques dangereuses des produits. Parmi ces caractéristiques on trouve la nocivité⁴⁰⁴ et la toxicité⁴⁰⁵. Cependant, la propriété de cancérogène constituant une caractéristique de l'amiante n'a pas été prescrite dans cette liste⁴⁰⁶. Malheureusement, cette décision est prise pour des raisons purement économiques et à cause de l'influence des lobbies exportateurs⁴⁰⁷. En conséquence, le déchet d'amiante sera collecté, transporté, valorisé et/ou éliminé avec les déchets inertes ou non-dangereux.

2. La classification de l'amiante dans le droit français

Les déchets dangereux contiennent des substances nocives pour l'homme et pour l'environnement. Le législateur a précisé leurs caractéristiques⁴⁰⁸ dans l'annexe I⁴⁰⁹ du décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 permettant leur classification. Ainsi, l'annexe II du décret relatif à la classification des déchets a identifié les matériaux d'isolation et de construction de l'amiante des déchets dangereux⁴¹⁰. Cette propriété a été consolidée par l'arrêté du 28 octobre 2010 *relatif aux installations de stockage de déchets inertes*⁴¹¹. Il faut rappeler que l'organisation du stockage, du transport ainsi que l'élimination des déchets diffère selon la

⁴⁰⁴ Est nocive une substance ou une préparation qui par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peut produire le cancer ou en augmenter la fréquence.

⁴⁰⁵ Est toxique une substance ou une préparation qui par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peut produire le cancer ou en augmenter la fréquence.

⁴⁰⁶ L'amiante a été considérée un produit cancérogène en 1977 par le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC).

⁴⁰⁷ Canada et la Russie.

⁴⁰⁸ Ex. toxique, corrosif, inflammable, nocif, irritant, cancérogène, etc.

⁴⁰⁹ JORF n° 093 du 20 avr. 2002.

⁴¹⁰ Ce décr. avait transposé la directive n° 91/689/CEE relative aux déchets dangereux abrogé avec effet au 12 déc. 2010 par l'art. 41 de la directive n° 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 nov. 2008 précise qu' : «*au fins de la présente directive, on entend par déchets dangereux : les déchets classés comme dangereux figurant sur la liste établie par la décision 2000/532/CE de la Commission sur la base des annexe I et II de la présente directive. Ces déchets doivent posséder une ou plusieurs des caractéristiques énumérées à l'annexe III. Cette liste tient compte de l'origine et de la composition des déchets et, le cas échéant, des valeurs limites de concentration.* »

⁴¹¹ JORF n° 0265 du 16 nov. 2010, p. 20388 ; Art. 3 de l'arr. modifié par l'arr. du 12 mars 2012 relatif au stockage des déchets d'amiante, (JORF n°0083 du 6 avril 2012, p. 6242), abrogé par l'art. 35 de l'arr. du 12 déc. 2014 *relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées*, JORF n° 0289 du 14 déc. 2014, p. 21032.

classification des déchets⁴¹².

B. Le responsable de la gestion et de l'élimination des déchets de chantier

En 2006, le législateur marocain a adopté une loi destinée à régler le problème des déchets. Dans l'objectif de protéger l'environnement et la santé humaine, l'article 1^{er} de cette loi avait mis l'accent sur la prévention et la réduction⁴¹³ de leur production. Cette orientation permettra d'agir à la fois sur le mode de production et de consommation. De cette manière, les coûts associés à leur gestion et à l'impact sur l'environnement sera impérativement réduit.

Dans ce cadre, la politique de gestion des déchets a été hiérarchisée. En effet, avant leur élimination⁴¹⁴ les produits doivent être réemployés, valorisés⁴¹⁵, recyclés⁴¹⁶ et réutilisés⁴¹⁷. C'est pourquoi, le législateur français par l'article 78 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte⁴¹⁸ avait exigé des personnes valorisant les produits servant à des travaux d'aménagement, de réhabilitation et de construction de justifier, auprès des autorités compétentes, de la nature des déchets utilisés.

⁴¹² Art. 35 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* dispose que : « lors des opérations de collecte, de transport, de stockage, de valorisation, d'élimination ou de mise en décharge, les déchets dangereux ne peuvent être mélangés avec les autres catégories de déchets. »

⁴¹³ Le législateur français a fixé comme objectif la réduction de 10 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics en 2020 par rapport à 2010.

⁴¹⁴ Art. 3, 21, de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* souligne que : « toute opération d'incinération, de traitement, de mise en décharge contrôlée ou tout procédé similaire permettant de stocker ou de se débarrasser des déchets conformément aux conditions assurant la prévention des risques pour la santé de l'homme et de l'environnement » ; Art. L. 541-2 du C. envir. Précise que : « toute personne qui produit ou détient des déchets [...] est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination. »

⁴¹⁵ Art. 3, 22, de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* : « toute opération de recyclage, de réemploi, de récupération, d'utilisation des déchets comme source d'énergie ou toute autre action visant à obtenir des matières premières ou des produits réutilisables provenant de la récupération des déchets, et ce afin, de réduire ou d'éliminer l'impact négatif de ces déchets de ces déchets sur l'environnement » ; L'art. L. 541-1-1 du C. envir. précise que : « toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets » ; L'art. L. 541-1, I, 6° du C. envir., avait fixé comme objectif de valoriser sous forme de matière 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics en 2020.

⁴¹⁶ Art. L. 541-1-1 du C. envir. souligne que : « toute opération de valorisation par laquelle les déchets, y compris les déchets organiques, sont retraités en substances, matières ou produits ou fins de leur fonction initiale ou à d'autres fin [...]. »

⁴¹⁷ Art. L. 451-1-1 du C. envir. dispose que : « toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau par un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus. »

⁴¹⁸ Les dispositions de cet article seront codifiées à l'article L. 541-32 du C. envir.

Dans le même sens, il a obligé le constructeur à recourir aux déchets de construction dans les travaux d'aménagement, de réhabilitation et de construction sans aucune contrepartie⁴¹⁹. De surcroît, la circulaire interministérielle du 15 février 2000 *relative à la planification des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics* (BTP) a prévu le tri des déchets dans le cadre d'une déconstruction sélective et avant leurs collectes⁴²⁰. Cette circulaire a été renforcée par le décret n° 2011-610 du 31 mai 2011 *relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments*.

Ce décret insiste pour que le constructeur réalise un diagnostic avant de procéder à une démolition. Il est à préciser que ce diagnostic vise certaines catégories de bâtiments⁴²¹. Dans cette optique, le locateur d'ouvrage est tenu d'étudier les possibilités de réemploi des déchets de démolition. Aussi, il doit faire une estimation de la nature et de la quantité des matériaux qui peuvent être réemployés. Au cas de défaut du réemploi, les autres alternatives de gestion de déchets doivent être explorées. De la même façon, une estimation de la nature et de la quantité des matériaux issus de la démolition destinés à être valorisés ou éliminés s'impose⁴²². Toutefois, les déchets qui ne peuvent pas être valorisés devront être éliminés.

Les opérations de gestion des déchets font intervenir plusieurs protagonistes. Ainsi, il est impératif de préciser le responsable de leur gestion et de leur élimination. Une entreprise constituant *un jeu de labyrinthe*⁴²³. Dans la législation marocaine, à partir de la définition

⁴¹⁹ Art. L. 541-32-1 du C. envir.

⁴²⁰ Art. 3, 17, de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* prescrit que : « toute action de ramassage des déchets par la commune, par un groupement de communes ou par tout autre organisme habilité à cet effet » ; Il convient de souligner que le transport des déchets de bâtiment est soumis à une réglementation spécifique dépendant de leurs catégories. Le dépôt de déchet dangereux auprès d'une personne non-autorisée engage la responsabilité solidaire du dépositaire et de cette personne pour dommage causé par ces déchets (art. 34 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006). En effet, le bordereau de suivi pour les déchets inertes est facultatif. Alors que le transport des déchets dangereux exige un bordereau de suivi qui permet à l'entrepreneur de certifier du transport de ces déchets à un centre d'élimination.

⁴²¹ Art. 1^{er} du décr. créant l'art. R. 111-43 du CCH s'applique aux déchets provenant de ces catégories de bâtiment :

« a) ceux d'une surface hors œuvre brute supérieure à 1000 m² ;

b) ceux ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances dangereuses classées. »

⁴²² R. 111-46 du CCH.

⁴²³ Il convient de souligner que la loi n° 75-633 du 15 juill. 1975 et la loi n° 92-646 du 13 juill. 1992 ont mis l'accent sur l'élimination des déchets. C'est pourquoi, il fallait déterminer le responsable de l'élimination des déchets plutôt que le responsable de la gestion des déchets. Ainsi, l'expression a été utilisée par le Professeur Ph. Billet, « Protection des droits de propriété et réparation des dommages directs et indirects liés à l'élimination des

apportée aux déchets⁴²⁴, il est à déduire que la gestion et l'élimination de déchets incombe aux générateurs⁴²⁵, producteur⁴²⁶ et au détenteur des déchets⁴²⁷.

Le législateur français par l'article L. 541-2 du Code de l'environnement a procédé à la même désignation⁴²⁸. Cet article a consacré la responsabilité élargie du constructeur instaurée par la directive n° 2002/96/CE du 27 janvier 2003 *relative aux déchets d'équipement électriques et électroniques*⁴²⁹ (DEEE). En ce qui concerne les déchets de chantier, on présume que le générateur ou le producteur ne peut être autre personne que le maître de l'ouvrage⁴³⁰. La personne pour qui l'ouvrage est réalisé et qui est chargée de financer l'élimination de ces déchets. Il convient de souligner que l'entrepreneur peut avoir la qualité de détenteur des déchets durant le déroulement du chantier, au cours duquel il assure la garde des lieux.

Un dépôt inopportun des déchets génère la mise en œuvre du jeu de la responsabilité de la personne qui sera identifiée comme étant la source du dommage du fait des déchets qu'elle a détenu ou qu'elle a produit⁴³¹. Dans le cas où des déchets sont déposés sur un terrain isolé,

déchets : la mise en jeu de la responsabilité » ; Communication à la 5th International Conference : « Property rights, Economics and Environnement » organisée par International center for Research on Environmental Issues (ICREI) et le Centre d'Analyse Economique (CAEE), Aix-en-Provence, 23-25 juin 2004, sous la direction de M. Falque, H. Lamotte et J.-F. Saglio, Bruylant, Bruxelles, 2005, p. 111.

⁴²⁴ Art. 3, § 23 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement ; Art. 3, 1° de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets. Cette définition n'est pas loin de celle qui a été édictée par la directive n° 2008/98 du Parlement européen et du Conseil du 19 nov. 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives. L'art. L.541-1-1 C. envir., précise que : « toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ». L'art. L.541-3 du C. envir., considère comme abandon : « tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions réglementaires qui régissent le sort des déchets. »

⁴²⁵ Art. 3, § 12 dispose que : « toute personne physique ou morale dont l'activité de production, de distribution ou d'importation génère des déchets » ; Art. 24 et 29 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets.

⁴²⁶ Art. 6 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets.

⁴²⁷ Art. 6 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets qui constitue une pure transposition de l'art. L. 541-2 du C. envir., avant sa modification ; Art. 29 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets.

⁴²⁸ Art. L. 541-2 du C. envir.

⁴²⁹ JOUE L 37, 13 févr. 2003, pp. 24-39.

⁴³⁰ Art. 36.1 de l'arr. du 8 sept. 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux ; J. Lafond, *Les diagnostics immobiliers : Amiante. Plomb. Termites. Loi Carrez...*, Lexis Nexis Litec, 2008, p. 62.

⁴³¹ Art. 8 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion et à l'élimination des déchets.

le responsable du dépôt restera inconnu, un cas délicat qui a été résolu en imputant la responsabilité au propriétaire du terrain ; puisqu'il est gardien de fait de la chose délaissée, il détient le pouvoir d'usage, de contrôle et de la direction. Le propriétaire sera victime d'une atteinte à son propre bien et d'une obligation de réparation. Une solution chaotique pour le propriétaire qui doit être, dorénavant, plus prudent et vigilant s'il ne veut pas voir sa responsabilité engagée.

La notion de garde implique d'autres situations. Le fait d'avoir cédé ses déchets à un tiers ne permet pas au producteur d'échapper à sa responsabilité. Le producteur restera le seul responsable détenant un lien juridique avec la chose même si physiquement les déchets ne lui appartiennent plus jusqu'à leur élimination effective.

Les producteurs et détenteurs de déchets ont largement recours au contrat qui apparaît comme l'instrument privilégié de conciliation entre l'intérêt commun des entreprises, de la société et de la préservation de l'environnement⁴³². Le maître d'ouvrage a le choix entre deux options : soit de rédiger lui-même les contrats nécessaires à l'élimination des déchets de chantier, soit de confier par écrit à l'entrepreneur l'entière mission de gérer les opérations d'élimination. Dans le cas où le maître de l'ouvrage opte pour la première option, certaines questions sensibles devront être résolues : le niveau de qualité demandé au déchet, les quantités des déchets attendues, les modalités et délai d'enlèvement, le prix de prestations, la date du transfert de garde des déchets sur la tête des prestataires⁴³³, les conditions de refus du déchet par l'opérateur, le caractère définitif du traitement, etc. Il doit signer un contrat de collecte et de valorisation et de traitement. Cela dit, le maître de l'ouvrage ne dispose pas de compétences requises pour conclure aux meilleures conditions la convention de collecte et de traitement et régler les questions posées auparavant.

⁴³² M-P Lavoillette, « Propriété et technique contractuelle au service de la gestion des déchets », contribution à la 5^{ème} Conférence internationale : Droit de propriété, économie et environnement : les déchets, Centre d'Analyses Economiques Environnement Université (CA2A), International Center For Research On Environmental Issues (ICREI), Aix-en-Provence Université d'Aix-Marseille, 23, 24, 25 juin 2004, sous la direction de M. Falque, H. Lamotte et J.-F Saglio, Bruylant, Bruxelles, 2005, p. 111.

⁴³³ Lors de leur stockage par l'entrepreneur de travaux dans un coin de chantier à l'embarquement par le collecteur ou lors du stockage

Les contrats passés peuvent, par exemple, être des contrats de prestations de service⁴³⁴ d'élimination ou encore des accords-cadres de branche⁴³⁵. Lors de la conclusion du contrat d'élimination des déchets, le producteur pourrait songer à transférer la propriété des déchets⁴³⁶. Un transfert qui ne peut jamais être considéré comme concomitant à l'échange des consentements. Cette solution est confirmée par la loi et la jurisprudence qui impose au détenteur le suivi de déchet du berceau à la tombe et engage sa responsabilité jusqu'à l'élimination finale⁴³⁷. En l'espèce, une société victime d'une explosion d'un silo de grains avait confié l'évacuation des gravats à une entreprise laquelle avait procédé au dépôt des déblais dans une ancienne gravière située dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable créant ainsi un risque de pollution. La Cour de cassation a jugé que la société propriétaire de déblais ne pouvait ignorer, en sa qualité de professionnel, le risque de pollution présenté par la présence d'orge, susceptible de créer une fermentation dangereuse. Dans la mesure où cette société n'a pas informé l'entreprise chargée de l'évacuation de ces déchets, cette dernière ne pouvait normalement pas envisager le risque encouru. La société victime de l'explosion a été considérée comme gardienne des déchets causant des dommages. En conséquence, elle était condamnée à indemniser le préjudice subi par les communes qui avait dû acheter leur eau auprès d'un tiers⁴³⁸. En l'absence d'écrit, le maître d'ouvrage sera toujours considéré comme le propriétaire et gardien des déchets.

⁴³⁴ Grâce à un contrat de prestation de service, le prestataire pourra définir très concrètement les modalités de déroulement de son intervention, à savoir, la nature, la durée de son intervention, les métriques selon lesquels sa prestation sera jugée finie et le prix (art. L. 441-7et S. du C. de com., art. L. 111-1 du C. consom.). Il a, aussi, un intérêt pour le client qui sera obligé de définir concrètement ses besoins. L'art. L. 111-1 et s. du C. consom.

⁴³⁵ Art. 4 de l'ord. n° 2015-899 du 23 juill. 2015 *relative aux marchés publics*, (JORF n° 0169 du 24 juill. 2015, p. 12602), précise que « *les accords-cadres sont les contrats conclus par un ou plusieurs acheteurs avec un ou plusieurs opérateurs économiques ayant pour objet d'établir les règles relatives aux bons de commandes à émettre ou les termes régissant les marchés subséquents à passer au cours d'une période donnée notamment en ce qui concerne le prix et, le cas échéant, les qualités envisagées.* »

⁴³⁶ Annexe III de la circulaire du 15 févr. 2000 relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du BTP, non parue au JORF.

⁴³⁷ Le propriétaire des déchets ne s'exonère pas de sa responsabilité en concluant un contrat en vue d'assurer l'élimination des déchets, CE 13 juin 2006 *Lebon* 2006.

⁴³⁸ Cass. 1^{ère} civ., 9 juin 1993, *D.*, 1994, jur., p. 80 ; *JCP G*, 1994, I, 3572, obs. V.- P. Jourdan, « De l'incidence de la faute sur l'attribution de la garde », *RTD civ.*, 1993, p. 833.

§II- La réduction des nuisances sonores et des pollutions vis-à-vis du sol et de l'eau

Un ouvrage immobilier est susceptible de rendre la vie pénible et malsaine aux riverains dans leurs affections professionnelles ou d'habitations, alors même que sa conception et sa construction respecte les prescriptions réglementaires⁴³⁹.

Le voisinage est un espace géographique⁴⁴⁰, juridique et économique⁴⁴¹. Cet espace impose aux propriétaires et aux ayants droit un respect total et mutuel de la tranquillité des autres⁴⁴² tout en disposant du droit le plus absolu de jouir de leurs biens⁴⁴³. Par conséquent, le voisin qui construit un ouvrage doit se conformer à cette règle. En revanche, la construction d'un ouvrage entraîne nécessairement des nuisances aux voisins. En premier lieu, il existe des nuisances stricto sensu attachées aux travaux de construction⁴⁴⁴. En second lieu, il y a des

⁴³⁹ Cass, 3^{ème} civ., 18 févr. 2009, n° pourvoi 07-21.005 a précisé : « qu'en statuant ainsi, alors que le respect des dispositions légales, conventionnelles ou réglementaires n'exclue pas l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage susceptible de revêtir un caractère manifestement illicite, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage. »

⁴⁴⁰ Depuis toujours, la notion de voisinage désignait l'espace le plus proche. Ainsi, Pothier parlait-il des voisins comme « des propriétaires d'héritages contigus les uns aux autres » (Traité du contrat de société, t. IV, n° 230, éd. Bugnet.). *A priori*, avec le développement technologique et industriel l'espace de voisinage n'est plus réduit aux simples rapports de proximité et de contiguïté, en effet, une victime d'un préjudice a le droit de chercher la responsabilité du voisin le plus éloigné. Cette extension est perceptible dans des décisions anciennes, ex. Cass. 3^{ème} civ., Nîmes, 22 nov. 1894, *D.*, 1895, 2, 335 ; Limoges, 5 févr. 1902, n° 2, 95 ; Colmar, 19 mai 1938, 425).

Dans le rapport annuel de la Haute juridiction pour 1999, le Conseiller Villien (P. Villien, « Vers une unification des régimes de responsabilité en matière de trouble de voisinage dans la construction immobilière » relevait qu'« avec le rétrécissement de la planète la notion même de voisinage tend à s'étendre, il s'est posé la question si ne sommes-nous pas devenus des voisins de l'Ukraine depuis que la catastrophe de Tchernobyl nous a envoyé des radiations ? ». (C.A. Nancy, 10 déc. 2007, *Lorenzi c/SARL Menuiserie Fornezzo*). Il est manifeste que c'est les nuisances qui fixent les frontières d'interdépendances et non les distances géographiques de proximité.

⁴⁴¹ N.-M. Blaise, « Responsabilité et obligations coutumières dans les rapports de voisinage », *RDI* 1965. 261, et spéc., n° 43 ; M. J.-L. Bergel, *AJPI* 1987, obs. p. 273.

⁴⁴² Selon l'art. 47 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement : « *les bruits et les vibrations sonores, quelles qu'en soit l'origine et la nature, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, de nuire à la santé de l'homme ou de porter atteinte à l'environnement, en général, notamment lors de l'exercice des activités de production, de services, de mise en marche de machines matériels et d'utilisation d'alarmes et des haut-parleurs, doivent être supprimés ou réduits.* »

⁴⁴³ Cass. 3^{ème} civ., du 4 févr. 1971, *Bull. civ.* III, n° 78 et 80 Grands arrêts de la jurisprudence civile n° 74 et 75, *JCP* 1971, II, 16781, note Lindon. Art. 544 du C. civ.

⁴⁴⁴ Bruits dus aux engins de chantier, poussières provoquées par les terrassements ou les démolitions, présence des panneaux de grues, noria de camions pour évacuer les déchets ou pour approvisionner le chantier, l'injection du béton au-delà des ouvrages, etc.

dommages causés aux ouvrages contigus après la construction⁴⁴⁵. Enfin, on trouve les nuisances liées à la présence même de l'ouvrage⁴⁴⁶.

Il convient de préciser que notre intérêt se portera sur les nuisances stricto sensu, notamment, celles liées aux nuisances sonores (A) et aux pollutions des eaux et sols (B).

A. Le chantier de construction : source de nuisance sonore

Les chantiers de construction provoquent d'importantes nuisances sonores⁴⁴⁷ à l'égard des voisins dans le cas de construction ou de démolition⁴⁴⁸. Ces nuisances proviennent le plus souvent de l'utilisation d'engins puissants tels que des pompes, des marteaux-piqueurs⁴⁴⁹ ou l'utilisation du tracteur, d'une grue, d'une pelleteuse ou le déchargement de camions⁴⁵⁰.

Il paraît utile de porter l'attention sur le trouble anormal de voisinage au Maroc (1) avant de suivre l'évolution des moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour limiter les bruits en provenance des chantiers de construction en France (2).

1. Le trouble anormal de voisinage au Maroc

Deux articles dans le Dahir des obligations et contrats⁴⁵¹ réglementent ce genre de nuisance. Le premier c'est l'article 91 qui dispose que : « *les voisins ont action contre les propriétaires d'établissements insalubres ou incommodes pour demander, soit la suppression de ces établissements, soit l'adoption des changements nécessaires pour faire disparaître les inconvénients dont ils se plaignent : l'autorisation des pouvoirs compétents ne saurait faire obstacle* ». Cela dit, l'article qui lui succède proclame que : « *toutefois, les voisins ne sont pas*

⁴⁴⁵ Fissures, déstabilisation des ouvrages, etc.

⁴⁴⁶ Défaut d'ensoleillement, perturbation de réseaux de connexions téléphoniques, internet, etc.

⁴⁴⁷ A. Alexandre, « Une des principales, voire la première, cause de la détérioration de la qualité de la vie ». J-P. Barde, « Le bruit une pollution sans écho », *L'observateur de l'OCDE*, Paris n° 167, 1990, p. 23.

⁴⁴⁸ Cass. 1^{ère} civ., 18 mars 2003, n° pourvoi 99.18720 affirme que les travaux de démolition d'un immeuble occasionne des désordres chez le voisin.

⁴⁴⁹ Cass. 3^{ème} civ., 17 nov. 1971, *Bull. civ. III*, n° 566, p. 404 ; Cass. 3^{ème} civ., 15 déc. 1971, *Bull. civ. III*, n° 632, p. 452 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 1975, *Bull. civ. III*, n° 30, p. 23 ; Cass. ass. plén. 5 mars 1976, *Bull. civ. n° 5*, p. 3 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 mars 1978, *D. 1978*, p. 641, note C. Larroumet.

⁴⁵⁰ CA. Caen, 1^{er} juin 1995, Sect. ci. et com., *Coin c/ S.C.I. Piazza*, *Juris-Data* n° 049318: à propos de la violation d'un arrêté interdisant des travaux en été dans une station balnéaire

⁴⁵¹ D.O.C.

fondés à réclamer la suppression des dommages qui dérivent des obligations ordinaires du voisinage, tels que la fumée qui s'échappe des cheminées et autres inconvénients qui ne peuvent être évités et ne dépassent pas la mesure ». Au sens de ces deux articles, le voisin d'un ouvrage en construction peut parfaitement demander la réparation des nuisances qu'il a subies, à condition que le préjudice soit inévitable, incommode et anormal. L'exigence de ces conditions est justifiée par le fait qu'une certaine tolérance est nécessaire entre voisins.

Mais, qu'est ce que l'inconvénient ou l'anormalité dans laquelle le voisin lésé serait en droit d'agir ? Comment on peut apprécier le caractère inévitable de l'anormalité ? Et quels sont les seuils de l'inconvénient ? Sur ces points le droit des obligations n'a pas apporté des précisions. C'est la doctrine qui s'est efforcée d'apporter une réponse tangible. En effet, le Professeur Girod note que *« l'anormalité s'entendra d'un dommage d'une gravité exceptionnelle, elle se signalera aussi par une périodicité manifeste, elle s'appréciera enfin eu égard aux circonstances de temps, de lieu et de personne »*⁴⁵². De son côté, le Professeur Henriot ramène la notion de dommage anormal à trois idées principales : *« la gravité, la continuité et l'atteinte à un droit par l'exercice d'un droit »*⁴⁵³.

2. La réglementation limitant les nuisances sonores provenant des chantiers de construction

Le législateur français par l'article R. 1334-6⁴⁵⁴ du Code de la santé publique (CSP) a défini plusieurs critères permettant d'apprécier les bruits de voisinage provenant d'un chantier de construction. Ces critères se résument dans *« le non-respect des conditions fixées par les autorités compétentes en ce qui concerne soit la réalisation des travaux, soit l'utilisation ou l'exploitation de matériels ou d'équipements [...] »*

Il est évident que les développements ci-après vont se porter sur la réglementation des engins et des bruits de chantiers (**a**) avant de déterminer le responsable de l'acte de nuisance lors de l'opération de construction (**b**) et les recours entre les coobligés (**c**).

⁴⁵² P. Girod, *La réparation du dommage écologique*, Paris, L.G.D.J. 1974, p. 48.

⁴⁵³ M. Henriot, *Le dommage anormal : contribution à l'étude d'une responsabilité de structure*, Thèse, Paris, 1960, p. 33.

⁴⁵⁴ Décr. n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le CSP, JORF n° 202 du 1^{er} sept. 2006.

a. La réglementation des engins et des bruits provenant de chantier

L'article 47 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* énonce que : « *les bruits⁴⁵⁵ et les vibrations sonores, quelles qu'en soient l'origine et la nature susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, de nuire à la santé de l'homme ou de porter atteinte à l'environnement en général, notamment lors de l'exercice des activités de production, de services, de mise en marche de machines et de matériels et d'utilisation d'alarmes et des hauts parleurs, doivent être supprimés ou réduits conformément aux dispositions législatives et réglementaires prises en application de la présente loi. Ces dispositions fixent les valeurs limites sonores admises, les cas ou les conditions où toute vibration ou bruit est interdit ainsi que les systèmes de mesure et les moyens de contrôle* ». Or, cette loi est restée lettre morte, aucune disposition n'a été prise pour fixer le seuil limite d'une sonorisation admise⁴⁵⁶. Contrairement au législateur français qui a adopté le décret n° 69-380 du 18 avril 1969 *relatif à l'insonorisation des engins de chantier*⁴⁵⁷.

Ce décret a interdit l'utilisation des matériaux⁴⁵⁸ susceptible d'émettre des bruits pouvant émettre des gênes excessives⁴⁵⁹. En conséquence, une série d'arrêtés

⁴⁵⁵ Aucune définition juridique n'a été attribuée au bruit. L'Afnor l'a défini comme étant : « *toute sensation auditive désagréable ou gênante, tout phénomène acoustique produisant cette sensation, tout en ayant un caractère aléatoire qui n'a pas de composants définies* ». Pour l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) le bruit est un : « *phénomène acoustique produisant une sensation auditive désagréable ou gênante.* »

⁴⁵⁶ L'art. 8 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 *portant CNEDD* incite, en vue de prévenir et lutter contre toutes les formes de pollution et de nuisance, à établir des un régime juridique relatif aux nuisances sonores.

⁴⁵⁷ JORF du 25 avril 1969 page 4181 ; Il a été abrogé par le décr. n° 95-79 du 23 janv. 1995 *fixant les prescriptions prévues par l'article 2 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et relatives aux objets bruyants et aux dispositifs d'insonorisation*, JORF du 25 janv. 1995, abrogé par l'art. 4 du décr. n° 2007-1467 du 12 oct. 2007 *relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code*, JORF 16 oct. 2007.

⁴⁵⁸ Selon la directive n° 84/532/CEE du Conseil du 17 sept. 1984 *concernant le rapprochement des législations des États membres relatives aux dispositions communes aux matériels et engins de chantier*, (JOCE n° L 300 du 19 nov. 1984, p. 0142-0148) sont : « *les matériels, équipements, installations et engins de chantier ou leurs éléments qui, selon leur type de construction, servent à effectuer des travaux sur des chantiers de génie civil et de bâtiment sans être destinés principalement au transport des marchandises ou des personnes* ». Cette définition a été reprise par l'art. 1^{er} de l'arr. du 12 mai 1997 *fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier*, JORF n° 127 du 3 juin 1997, p. 8949.

⁴⁵⁹ Art. 1^{er} du décr. n° 69-380 du 18 avr. 1969, abrogé par l'art. 13 du décr. n° 95-79 du 23 janv. 1995.

interministériels⁴⁶⁰ ont été adoptés en vue de fixer les niveaux sonores admissibles⁴⁶¹, les conditions auxquelles doivent répondre ces matériels et la procédure d'homologation par type applicable aux matériels. Les dispositions relatives aux engins de chantier ont été unifiées par la loi du 31 décembre 1992 n° 92-1444⁴⁶².

L'article R. 571-1 du Code de l'environnement a le mérite d'avoir élargi le domaine d'interdiction pour englober « *la fabrication, la mise en vente, la vente, l'importation, la location, la destruction ou même l'exposition, la cession ou l'utilisation de tout objet susceptible de provoquer des nuisances sonores élevées* ». Cette disposition s'applique aux objets bruyants⁴⁶³.

Les catégories de matériels et d'engins de chantier respectant les caractéristiques acoustiques, et des valeurs limites admissibles correspondant avant leurs mises sur le marché, doivent respecter une procédure d'évaluation spécifique leur permettant de porter la marque

⁴⁶⁰ Arr. du 11 avr. 1972 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens par le ou les moteurs à explosion ou à combustion interne de certains engins de chantier*, JORF 2 mai 1972, p. 4535. Cet arr. a réglementé aussi les groupes moto-compresseurs, les brise-béton et les marteaux-piqueurs, il a été modifié par l'arr. du 5 mai 1975 du 11 avril 1972 *portant limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par le ou les moteurs à explosion de certains engins de chantier*, JORF du 11 mai 1975, p. 4776, l'arr. du 19 déc. 1977 portant limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les moteurs à explosion de certains engins de chantier, JORF 20 janv. 1978, p. NC 588, modifié par l'arr. du 2 janv. 1986 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier, JORF du 26 janv. 1986, p. 1465. Ce dernier arr. a été remplacé par sept arr. du 12 mai 1997 *relatif à la limitation des émissions sonores des groupes électrogènes de soudage*, (JORF n°127 du 3 juin 1997, p. 8958) pris en application du décret n° 95-79 du 23 janv. 1995, modifié par l'arr. du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments, JORF n° 103 du 3 mai 2002, modifié par l'arr. du 21 janv. 2004 *relatif au régime des émissions sonores des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments*, JORF n°68 du 20 mars 2004, p. 5405. Arr. du 4 nov. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les brise-béton ou les marteaux-piqueurs*, JORF du 11 déc. 1975. Arr. du 26 nov. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits émis par les groupes électrogènes de soudage*, JORF du 16 déc. 1975, modifié par l'arr. du 19 déc. 1977 *portant limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par le ou les moteurs à explosion de certains engins de chantier*, JORF du 20 janv. 1987, p. NC 588 ; Arr. du 10 déc. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les groupes électrogènes de puissance*, JORF du 23 janv. 1976, modifié par arr. du 24 oct. 1977, JORF 15 nov. 1977, p. NC 7442 et l'arr. 19 déc. 1977, JORF du 20 janv. 1978.

⁴⁶¹ L'art. L.571-3 du C. envir. prévoit que : « *les valeurs limites retenues tiennent compte des caractéristiques de l'objet, notamment de sa puissance et de la source d'énergie employée, ainsi que de la durée et de la fréquence de son utilisation dans des conditions normales.* »

⁴⁶² JORF n° 1 du 1^{er} janv. 1993.

⁴⁶³ Art. R. 571-2 du C. envir., cible les engins utilisés ou destinés à être utilisés sur les chantiers de travaux publics ou non, [...].

CE. Cela se fait à travers l'homologation CEE⁴⁶⁴, d'attestation d'examen CEE⁴⁶⁵ ou de déclaration. Un certificat de conformité européen (C.O.C) doit accompagner les matériels et engins de chantier qui seront introduits dans l'Union européenne.

Selon l'article L. 2213-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), le maire peut limiter les nuisances sonores générées par les chantiers sur le territoire de la commune en définissant notamment les horaires possibles⁴⁶⁶, les travaux de construction effectués en dehors des heures prévues⁴⁶⁷ et les périodes autorisées.

Malgré les dispositions prises par le législateur français les nuisances sonores sont toujours occasionnées par les travaux de construction. De ce fait, la victime a le droit d'agir contre le responsable de ces nuisances. Cependant, ce voisin devra connaître contre qui il peut ester en justice en cas d'un bruit relevant du chantier de construction.

b. Le responsable du trouble anormal de voisinage lors de la construction

L'article R. 1334-31⁴⁶⁸ du Code de la santé publique⁴⁶⁹ en France précise qu' : « *aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne d'une chose, dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* ». Il est manifeste que les activités de construction immobilière causent des nuisances sonores à l'égard des riverains. Les victimes de cette nuisance peuvent assigner le responsable sur le fondement de la théorie prétorienne selon laquelle « *nul ne peut causer à autrui un trouble anormal de voisinage* »⁴⁷⁰. Cette théorie est née en 1876⁴⁷¹ pour remédier à la difficulté de la

⁴⁶⁴ Art. 2 de la directive 84/538 du Conseil du 17 sept. 1984 constate, après des essais, et atteste qu'un type de matériel visé à l'art. 1^{er} satisfait aux prescriptions harmonisées.

⁴⁶⁵ Art. 8 de la directive déclare que : « *constitue lorsqu'il est prescrit par une directive particulière, une condition préalable à la mise sur le marché, la mise en service et l'utilisation d'un matériel.* »

⁴⁶⁶ Interruption entre 20 heures et 7 heures et toute la journée des dimanches et jours fériés sauf en cas d'intervention urgente.

⁴⁶⁷ CA. de Paris, 6 juill. 1994, *Amaro c. Amouroux*, *Juris-Data* n° 024104.

⁴⁶⁸ Inséré par l'art. 1, II décr. n° 2006-1099 du 31 août 2006, *JORF* 1^{er} sept. 2006.

⁴⁶⁹ CSP.

⁴⁷⁰ Cass. 3^{ème} civ., 13 nov. 1986, *Bull. civ. III*, n° 172 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 juin 1995, *Bull. civ. III*, n° 222.

⁴⁷¹ N. Reboul-Maupin, *Droit des biens*, Dalloz, 5^{ème} éd., 2014, p. 287.

mise en œuvre de la théorie de l'abus de droit⁴⁷².

D'emblée, pour sanctionner tout trouble au voisinage occasionné par le droit de propriété, la jurisprudence appliquait la théorie de l'abus de droit⁴⁷³. Mais, la Cour de cassation était confrontée à statuer sur des affaires liées aux troubles de voisinage en l'absence de toute intention de nuire⁴⁷⁴. Partant, la Cour de cassation a créé la théorie du trouble anormal de voisinage. Ainsi, la jurisprudence a affirmé que : « *le droit, pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue sauf usage prohibé par les lois et les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage.* »⁴⁷⁵

Cette théorie a été rendue au visa des articles 544, 1382 et 1384 du Code civil. Toutefois, elle s'est affranchie de la notion de faute⁴⁷⁶ et a imposé son autonomie par rapport à l'article 544 et la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle des articles 1382 et 1384 du Code civil⁴⁷⁷. En effet, elle présente l'avantage de dispenser le requérant de la difficile production de la preuve de l'existence d'une faute. C'est ce que certains auteurs appellent 'responsabilité pour risque'⁴⁷⁸. Mais, pour bénéficier de cette théorie, la victime doit justifier d'un dommage personnel intolérable qu'il ne peut pas supporter. L'appréciation du caractère anormal du trouble relève du pouvoir souverain des juges de fond⁴⁷⁹. Cependant, il sera confronté à la difficulté de désigner le responsable du trouble causé au voisin lors de l'opération de construction.

⁴⁷² Art. 544 du C. civ. souligne que : « *tout propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue, ce ne peut être qu'à la condition de n'en pas faire un usage prohibé par les lois ou les règlements ou de nature à nuire aux droits des tiers.* »

⁴⁷³ Colmar, 2 mai 1855, D. 56. 2. 9 ; Req. 10 juin 1902, DP 1902. 1. 454 ; Cass. Req. 3, 3 août 1915, D. 1917. 1. 79.

⁴⁷⁴ Cass. 3^{ème} civ., 19 févr. 1971, *Bull. civ. III*, n° 134 ; Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 1978, *Bull. civ. III*, n° 128, Defrénois 1979, art. 31928, n° 4, p. 371, obs. Aubert ; Cass. 3^{ème} civ., 17 janv. 1978, *Bull. civ. III*, n° 41, *RTD civ.* 1978, n° 3, p. 655, obs. Durry, *D.* 1978. IR. 322, obs. Larroumet.

⁴⁷⁵ Cass. 3^{ème} civ., 4 févr. 1971, *Bull. civ. III*, n° 77 ; Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} déc. 1976, *Bull. civ. III*, n° 395.

⁴⁷⁶ Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 1977, *Bull. civ. III*, n° 395 ; Cass. 2^{ème} civ., 17 déc. 1974, *D.* 1975. 441, note Larroumet ; Cass. 2^{ème} civ., 24 avr. 1989, n° pourvoi 87-16.696 V, arrêt n° 893 D, *Murer, Rueffli c/ Cordier, Chevalet* ; Cass. 2^{ème} civ., 20 juin 1990, *Bull. civ.*, n° 140 ; CA. Paris, 12 janv. 1999, *Mutuelle du Mans Assurances Iard c/ Voillot*, *Juris-Data* n° 020049.

⁴⁷⁷ Cass. 2^{ème} civ., 19 nov. 1986, *Bull. Civ. II*, n° 172.

⁴⁷⁸ J. Flour, J.-L. Aubert, E. Savaux, *Les obligations, Le fait juridique*, t. 2, 14^{ème} éd., Dalloz, 2011, n° 127.

⁴⁷⁹ Cass. 1^{ère} civ., 1^{er} juin 1977. *Bull. civ. III*, n° 237 soutient qu' : « *il leur revient d'apprécier la réalité, nature et la gravité des troubles* »

D'entrée de jeu, une présomption irréfragable de responsabilité incombait, depuis longtemps, au maître de l'ouvrage, ayant initié l'opération de construction, le seul susceptible d'en tirer profit et directement lié aux voisins troublés⁴⁸⁰. C'est une responsabilité objective même s'il n'est pas l'auteur matériel de ce trouble. Pourtant, cette certitude a été nuancée par le célèbre arrêt *Intrafor*⁴⁸¹. En l'espèce, cet arrêt avait désigné le sous-traitant comme étant responsable de l'inconvénient anormal de voisinage. Cette décision n'était pas un cas isolé. Elle a été reprise par les arrêts ultérieurs. En effet, cette théorie a été étendue à l'entrepreneur⁴⁸², au gestionnaire de projet contractuellement désigné comme seul porte-parole de la maîtrise d'œuvre⁴⁸³, et au constructeur d'une maison individuelle⁴⁸⁴. Ces décisions ont été prises sur le fondement d'une nouvelle construction juridique, à savoir, le principe de voisins occasionnels, intermittents, épisodiques, éphémères⁴⁸⁵.

Ces solutions ont suscitées une grande inquiétude de la doctrine⁴⁸⁶. Ainsi, les arrêts

⁴⁸⁰ Cass. 3^{ème} civ., 4 févr. 1971, *JCP* 1971. II. 16781, 1^{ère} esp. et note R. Lindon ; Cass. 3^{ème} civ., 25 oct. 1972, *D.* 1973. 756, note H. Souleau ; *JCP* 1973. II. 17491 et note G. Goubeaux ; Cass. 3^{ème} civ., 21 avr. 1982, *JCP* 1982. IV. 232. Le maître de l'ouvrage devait répondre des troubles anormaux de voisinage parce qu'il est l'initiateur de l'opération de construction et de ce fait il devait personnellement en tirer profit Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 1976, *Bull. civ.* II, n° 83.

⁴⁸¹ Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 1998, *Bull. civ.* III, n° 144, p. 96 ; *RTD civ.* 1999, p. 115, obs. P. Jourdain ; *RDI* 1998, p. 647, obs. Ph. Malinvaud ; Defrénois 1999, p. 549, obs. H. Périnet-Marquet. *A priori*, la responsabilité de l'architecte (cass. 1^{ère} civ. 29 juin 1964. Somm, p. 10) et de l'entrepreneur (Cass. 2^{ème} civ., 10 janv. 1968, *Gaz. Pal.* 1968, Jur. p. 163 ; *AJDI* 1968, p. 597, note Caston ; *RTD civ.* 1968, p. 725, obs. Durry) sur l'assise du principe de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage. Il convient de souligner que cette solution a été adoptée avant que l'autonomie de cette théorie ne soit confirmée.

⁴⁸² Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2000, *D.* 2001, Somm. p. 2231, obs. P. Jourdain ; Cass. 3^{ème} civ., 13 avr. 2005, *JCP* 2005, IV, 2244 ; *Constr.-Urb.* 2005, comm. n° 130 ; *RDI* 2005, p. 299 ; Cass. 1^{ère} civ., 18 mars 2003, n° 99.18720, *RDI* 2003, p. 284, obs. Ph. Malinvaud. Jadis, l'entrepreneur était poursuivi sur le fondement de l'art. 1384 sa responsabilité est retenue en tant que gardien du chantier (Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 1970, *Bull. civ.*, III, n° 690) ou gardien des engins (Cass. 3^{ème} civ., 8 mars 1978, *D.* 1978, 641, note, Ch. Laroumet. Mais, la Cass. avait décidé que l'entrepreneur n'était pas gardien de plein droit et qu'il incombait au juge de rechercher si l'entrepreneur avait effectivement l'usage, la direction et le contrôle du chantier (Cass. 3^{ème} civ., 20 oct. 1971, *D.* 1972. 444, note, L. Deschamps. Par ces décisions la jurisprudence avait voulu éviter aux constructeurs d'être la cible directe et systématique de tous les troubles causés aux voisins.

⁴⁸³ Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2005, *Bull. civ.* III, n° 136 ; *RDI* 2005, p. 330, obs. E. Gavin-Millan et 339, obs. Ph. Malinvaud ; *D.* 2006, Jur. p. 40, note J.-P. Karila ; *RTD civ.* 2005, p. 788, obs. P. Jourdain.

⁴⁸⁴ Cass. 3^{ème} civ., 12 oct. 2005, n° pourvoi Q 03-19.759, *Bull. civ.* III, n° 195 ; *RDI* 2005, p. 459 obs. Ph. Malinvaud.

⁴⁸⁵ Selon, J.-L. Bergel c'est « le voisin qui ne durent qu'un temps mais qui est particulièrement incommode, gênant ou, plus généralement, préjudiciable », *Les contentieux immobiliers, Les intégrales*, Lextenso, 2010, n° 66. Cette notion a été utilisée pour la première fois par H. Périnet-Marquet, *JCP G I*, 117, n° 4.

⁴⁸⁶ Ph. Malinvaud, « La responsabilité du maître d'ouvrage à l'égard des voisins », *RD imm.* 2002, p. 492 ; Ph. Malinvaud, « L'entrepreneur est responsable sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage », obs. ss

ultérieurs semblent avoir pris du recul par rapport aux décisions précédemment retenues⁴⁸⁷. En effet, l'arrêt du 21 mai 2008 a restreint la notion de voisin occasionnel. Il est vrai que la Cour de cassation a confirmé la présomption irréfragable de responsabilité du constructeur, en cas d'une lésion causée aux voisins, en sa seule qualité de voisin occasionnel. Pourtant, elle n'a fait jouer cette présomption qu'à l'encontre du constructeur auteur du trouble.

À ce stade d'analyse, il est nécessaire de se demander si le maître d'œuvre, le bureau d'étude et de contrôle peuvent être poursuivis pour inconvénients anormaux de voisinage en tant que voisin occasionnel. Étant donné que la qualité de voisin occasionnel s'acquiert à la suite d'une occupation du fonds à l'origine des désordres.

Les constructeurs ne réalisant pas une activité matérielle susceptible de causer un préjudice aux alentours de la construction, de ce fait, ils ne pouvaient pas être considérés des voisins occasionnels⁴⁸⁸. Ces constructeurs ne peuvent répondre que de leur faute contractuelle à l'égard du maître de l'ouvrage et délictuelle à l'égard des tiers. La cour d'appel d'Aix-en-Provence est allée au rebours de cette décision. En l'occurrence, elle a considéré que les intervenants intellectuels ou ponctuels à l'opération de construction de l'immeuble à l'origine de nuisance sont responsables de plein droit en leur qualité de voisin occasionnel⁴⁸⁹. En

Cass. 1^{ère} civ., 18 mars 2003, *RD I* 2003, p. 284 ; H. Périnet-Marquet, « Remarques sur l'extension du champ d'application de la théorie des troubles de voisinage », *RD imm.* 2005, p. 161 ; Ph. Malinvaud, « Trouble de voisinage : 1^o Le gestionnaire de projet est un voisin auteur du trouble, 2^o Le maître de l'ouvrage qui a payé à un recours subrogatoire pour le tout contre les constructeurs », *RDI* 2005, P. 339 ; Ph. Malinvaud, « Vers un nouveau régime prétorien de la responsabilité des constructeurs pour troubles de voisinage », *RDI* 2006, p. 251 ; Ph. Malinvaud, « Trouble de voisinage : 1^o Le promoteur maître de l'ouvrage qui a indemnisé le tiers à un recours subrogatoire pour le tout contre les constructeurs, 2^o en l'absence de faute, l'architecte et l'entrepreneur coobligés sont tenus par parts égales », *RDI* 2007, P. 170 ; *D.* 2007, p. 2897, obs. P. Jourdain et Ph. Brun ; Ph. Malinvaud, « Perversité de la notion de voisin occasionnel », *RDI* 2009 p. 255 ; Ph. Malinvaud, Le « Voisin occasionnel » « auteur du trouble » a-t-il disparu ? », obs. ss Cass. 3^{ème} civ., 9 févr. 2011, *RD imm.* 2011, p. 227 ; N. Reboul-Maupin, « Constructeurs et troubles anormaux de voisinage : regards critiques sur la position jurisprudentielle en droit privé », *LPA* 25 oct. 2007, p. 3.

⁴⁸⁷ Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2008, n^o pourvoi 07-13.769, *D.* 2008, AJ. 1550, obs. S. Bigot de la Touanne ; Ph. Malinvaud, « Vers une restriction de la notion de voisin occasionnel tenu des troubles de voisinage », *RDI* 2008, p. 345 ; E. Gavin-Millan-Oosterlynck, « Le responsable sur le fondement des troubles anormaux du voisinage est l'auteur du trouble », *RDI* 2008, p. 546 ; P. Jourdain, « Qui de l'entrepreneur principal et du sous-traitant est responsable des troubles de voisinage imputables aux travaux exécutés par ce dernier ? », *RTD civ.* 2008, p. 496 ; B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin, « Droit des biens », *D.* 2008, p. 2458.

⁴⁸⁸ CA. Paris, 19^{ème} ch. A, 26 nov. 2008, n^o pourvoi 06120837, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2009, p. 225.

⁴⁸⁹ 17 sep. 2009 rendu sur renvoi après Cass. 3^{ème} civ., 27 fév. 2008, n^o pourvoi 07-11.722.

revanche, cet arrêt a été cassé par la Haute juridiction⁴⁹⁰. En l'espèce, la Cour de cassation a statué que le dommage subi doit être en relation de cause directe avec les missions des locateurs d'ouvrage. Cette solution a été confirmée par les arrêts qui se sont suivis et qui ont abandonné toute référence à la conception de voisin occasionnel au profit de l'idée d'imputabilité du dommage⁴⁹¹. Par ailleurs, pour échapper à toute responsabilité ces professionnels doivent prouver l'absence de causalité de leurs interventions respectives et l'extinction de leur obligation d'information au regard des techniques employées⁴⁹². Faut-il comprendre que l'idée d'imputabilité a ressurgi⁴⁹³? Aussi, faut-il conclure que la jurisprudence s'est détachée de la notion de voisin occasionnel d'une manière catégorique ou que la jurisprudence s'active pour préciser et étendre les contours de cette notion⁴⁹⁴? C'est à la deuxième réflexion qu'on adhère. Il est à souligner que l'omission de la Haute juridiction de se référer à la notion de voisin occasionnel dans l'incrimination des concepteurs de la construction ne constitue pas une raison légitime pour conclure à une volonté d'abandonner cette conception. Au contraire, elle continue d'élaborer un régime spécifique d'indemnisation s'attachant à la théorie du trouble anormal de voisinage qu'elle a initié avec l'arrêt George V⁴⁹⁵. En fait, elle a utilisé la notion de voisin occasionnel de manière implicite. Partant de l'idée que la responsabilité sans faute est fondée seulement sur la théorie de trouble anormal de voisinage. Sachant que l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 17 avril 2013 a repris cette notion⁴⁹⁶. D'ailleurs, son obstination à ignorer les projets doctrinaux refusant l'incrimination des constructeurs sur le fondement du trouble excédant les inconvénients anormaux du

⁴⁹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 9 févr. 2011, n° pourvoi 09-71570, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011, p. 227 ; obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin, *D.* 2011, p. 2298.

⁴⁹¹ Cass. 3^{ème} civ., 28 avr. 2011, n° pourvois 10-14.516 et 10-14.517, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011, p. 402 ; obs. F. Garcia, *D.* 16 mai 2011 ; obs. N. Reboul-Maupin, *D.* 2011 p. 2307 ; obs. V. Wester-Ouiss, *RCA* 2011, n° 9, p. 5 ; obs. N- Reboul-Maupin, *D.* 2011, p. 2607 ; Cass. 3^{ème} civ., 19 oct. 2011, n° pourvois 10-15.303 et 10.15.810, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011 p. 631.

⁴⁹² Cette obligation est fondée sur l'art. 1315 § 1 du C. civ. qui précise que : « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* ».

⁴⁹³ Cass. 2^{ème} civ., 7 nov. 1984, *JCP* 1985. II 26 ; obs. M. J-L Bergel, *RDI* 1985, p. 285 : « *Responsabiliser le professionnel de la construction sur le fondement du trouble anormal au voisinage doit réunir un certain nombre de conditions : l'activité du défendeur, la réalisation du dommage et le lien de causalité entre l'activité et le dommage subi.* »

⁴⁹⁴ Ph. Malinvaud, « Vers une restriction de la notion de voisin occasionnel tenu des troubles de voisinage », préc. 96 ; N. Reboul-Maupin, « Le voisin occasionnel : précision ou disparition de la notion de voisin occasionnel », *D.* 2011, p. 2607 ; F. Garcia, « Troubles anormaux de voisinage : extension de la notion de voisin occasionnel », préc. 97 ; V. Wester Ouisse, « Voisin occasionnel : un critère d'imputation utile et cohérent », *RCA* 2011, n° 9, p. 5.

⁴⁹⁵ Arrêt du 30 juin 1998, préc.

⁴⁹⁶ Cité par G. Mémeteau, « Recherche de la qualification juridique des inconvénients anormaux de voisinage », (Cass. 3^{ème} civ., 18 juin 2013, *Bull., civ.* III, n° pourvoi 12-10249), *LPA* 30 jan. 2014, n° 22, p. 10 et s.

voisinage confirme ces conclusions⁴⁹⁷.

Imputer cette responsabilité aux constructeurs sur la base de cette théorie n'est pas superflu. En effet, l'enjeu est de grande taille. L'accession des constructeurs à la qualité de voisin entraîne des difficultés quasi insurmontables pour l'organisation des recours entre les responsables coobligés.

c. Quel recours possible entre les coobligés ?

Le voisin lésé dispose d'un recours en justice à l'encontre du maître de l'ouvrage sur le fondement de la faute, garde de la chose ou encore la théorie du trouble anormal de voisinage⁴⁹⁸. Comme il peut actionner l'entrepreneur sur un plan délictuel fondé sur la faute, garde de chantier ou des engins et des explosifs ou sur le principe prohibant tout trouble anormal de voisinage⁴⁹⁹. Il a, aussi, la possibilité d'assigner les deux protagonistes et obtenir leur condamnation *in solidum*. Dans le cas où le voisin avait obtenu la condamnation du maître de l'ouvrage, ce dernier dispose d'une action récursoire à l'encontre de ses constructeurs. Cette action sera exercée sur le fondement contractuel⁵⁰⁰ ou subrogatoire.

⁴⁹⁷ Avant projet de réforme du droit des obligations prévoit que : « *le propriétaire, le détenteur ou l'exploitant d'un fond qui provoque un trouble excédent les inconvénients normaux de voisinage, est de plein droit responsable des conséquences de ce trouble.* » ; Le projet de réforme du droit des biens présenté par l'Association Henri Capitant, l'art. 630 précise que : « *les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux.* » ; Le projet Bételle (Sénat, proposition de loi n° 657 portant réforme de la responsabilité civile du 9 juill. 2010, art. 1386-12-1 du C. civ.) considère que « *l'entrepreneur effectuant des travaux sur un fonds est responsable des dommages, qu'une faute dans l'exécution de ces travaux, ou le fait de ses préposés peuvent causer aux tiers (...).* »

⁴⁹⁸ C'est la voie la plus pratiquée par les voisins lésés.

⁴⁹⁹ Le voisin dispose de deux voies de recours : sur le fondement de la faute ou gardien du chantier (Cass. 2^{ème} civ., 15 avr. 1964, *JCP* 1965.II.13992 ; Cass. 2^{ème} civ., 21 déc. 1965, *Bull. civ.* II, n° 106 ; Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 1970, *Bull. civ.* III, n° 690, p. 501 ; Cass. 2^{ème} civ., 20 nov. 1975, *D.* 1976.IR.35 ; Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 1994, *Bull. civ.* II, n° 182). *A priori*, cette caractéristique lui est imputable jusqu'à la réception du chantier (Cass. 3^{ème} civ., 20 oct. 1971, *D.* 1972.444 et note Ch. Lapoyade-Deschamps ; *RTD civ.* 1972.785, obs. G. Durry). On peut conclure que l'entrepreneur n'est pas de plein droit gardien du chantier. Néanmoins, il reste gardien des engins utilisés sur le chantier (Cass. 3^{ème} civ., 8 mars 1978, *D.* 1978.641 et note Ch. Larroumet ; *RDI* 1979.75 obs. Ph. Malinvaud.)

⁵⁰⁰ Dans le cas où le contrat se réfère à la norme AFNOR 03-001 de déc. 2000, l'article 5.2.2 de celle-ci met à la charge de l'entrepreneur les dommages aux tiers dus à la faute : « *chaque entrepreneur est responsable de tous les accidents ou dommages qu'une faute dans l'exécution de ses travaux ou le fait de ses agents ou ouvriers peuvent causer à toutes personnes. Il s'engage à éventuellement à garantir le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre de tout recours qui pourrait être exercé contre eux du fait de l'inobservation par lui de l'une quelconque de ses obligations.* » ; L'absence d'une telle clause contractuelle ne constitue pas un obstacle pour poursuivre

Il est à préciser que ce recours ne peut être joué qu'après avoir indemnisé la victime⁵⁰¹. De ce fait, dans certaines décisions, la Haute juridiction a écarté le recours du maître de l'ouvrage dans les droits du voisin à l'encontre de ces coobligés⁵⁰². Cette juridiction a décidé que le recours du maître de l'ouvrage est nécessairement de nature contractuelle, impliquant l'existence d'une faute⁵⁰³. Cependant, la Cour de cassation avait admis, en application de l'article 1251, 3° du Code civil le recours subrogatoire du maître de l'ouvrage⁵⁰⁴, dans d'autres décisions.

l'entrepreneur sur ce fondement si ce trouble était dû au non-respect des prescriptions imposées par le contrat (Cass. 3^{ème} civ., 4 nov. 1971 : *JCP* 1972. II. 17070, obs. B. Boubli ; Cass., 3^{ème} civ., 6 mars 1991, *Bull. civ.* III, n° 78), ou les normes de bruit, ou pour manquement à son obligation de conseil.

⁵⁰¹ Autrement, le maître de l'ouvrage ne peut exercer qu'un recours contractuel à l'encontre des constructeurs.

⁵⁰² Cass. 2^{ème} civ., 17 nov. 1970, *JCP* 1971.II.16748 ; Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 1973, *Bull. civ.* II, n° 38 ; Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1982, *Bull. civ.* III, n° 82 ; Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 1984, *Gaz. Pal.* 1984.299, obs. François Chabas ; Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 1985, *JCP* 1986.IV.65 ; Cass. 3^{ème} civ., 18 mars 1987, *Bull. civ.* III, n° 52 ; aussi un recours partiel a été admis : Cass. 3^{ème} civ., 6 mars 1991, *JCP* 1991.IV.173 ; Cass. 3^{ème} civ., 24 mars 1999, *D.* 1999.IR.111 ; *RTD civ.* 1999.640, obs. Patrice Jourdain ; *RDI* 1999. p. 412, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 28 nov. 2001, n° pourvoi K 00-13.970, *RDI* 2002, p. 90, obs. Ph. Malinvaud ; A. Rabreau, « Troubles de voisinage et construction immobilière : quelle responsabilité ? », *D.* 2002, p. 3299.

⁵⁰³ Le maître de l'ouvrage dispose seulement d'une action subrogatoire dans les droits de la victime à l'encontre du sous-traitant : arrêt Besse (Cass. ass. plén., 12 juill. 1991, n° pourvoi 90-13.602, *Bull. AP*, n°5, p. 7 ; *RGAT* 1991, p. 890, obs. Kulmann ; *JCP N* 1992, II, p. 29, note Ch. Larroumet ; *D.* 1991, Jur. p. 549, obs. Ghestin ; *JCP* 1991, II, 21743, note Viney ; B. Boubli, Transfert de propriété et responsabilité dans les groupes de contrats, *RDI* 1992, p. 26 ; Ch. Larroumet, « L'effet relatif du contrat et la négation d'une action en responsabilité nécessairement contractuelle dans les ensembles contractuels », *JCP* 1991, 3531 ; C. Jamin, « Une restauration de l'effet relatif du contrat », *D.* 1991, Chron. p. 257 ; P. Jourdain, La nature de la responsabilité civile dans les chaînes de contrat après l'arr. du 12 juill. 1991, *D.* 1992, Chron. p. 149 ; J.-P. Karila, « L'action directe du maître de l'ouvrage à l'encontre du sous-traitant est nécessairement de nature délictuelle », *Gaz. Pal.* 1992, p. 7. La jurisprudence n'a pas varié depuis : V. Cass. 3^{ème} civ., 11 déc. 1991, *Bull. civ.* III, n° 319, p. 188 ; Cass. 7 juill. 1992, *Bull. civ.* III, n° 221, p. 147 ; Cass. 3^{ème} civ., 18 nov. 1992, *JCP* 1992, IV, n° 240, p. 29 ; *Gaz. Pal.* 1993, p. 16, obs. B. Boubli ; *RDI* 1993, p. 79 et 516, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli ; Cass. 3^{ème} civ., 22 mai 1996, *RDI* 1996, p. 574 ; 19 nov. 1997, *RDI* 1998, p. 93 ; Cass. 3^{ème} civ., 10 janv. 2001, *Bull. civ.* III, n° 3, p. 4 ; Defrénois 2001, p. 871, obs. H. Périnet-Marquet ; Cass. 3^{ème} civ., 3 avr. 2002, n° pourvoi C 00-20.748, *RDI* 2002, p. 242, obs. Ph. Malinvaud ; C Lisanti-Kalcynski, « L'action directe dans les chaînes de contrats, plus de dix ans après l'arrêt Besse », *JCP* 2003, I, 102.).

⁵⁰⁴ Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1982, *Bull. civ.* III, n° 82 ; Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 1985, *JCP* 1986.IV.65 ; Cass. 3^{ème} civ., 18 mars 1987, *Bull. civ.* III, n° 52 ; aussi un recours partiel a été admis : Cass. 3^{ème} civ., 6 mars 1991, *JCP* 1991.IV.173 ; Cass. 3^{ème} civ., 21 juill. 1999, n° V 96-22.735 *Société Sprinks assurances et autre c/ Syndicat des copropriétaires* du 2-4, rue Thuillieret 42, rue d'Ulm, 75005 Paris, et autres, *Bull. civ.* III, n° 182 ; Cet arrêt a été confirmé par la Cass. 1^{ère} civ., 18 sep. 2002, n° pourvoi 99. 20. 927, *JCP* 2002 IV 2669 ; *RDI* 2003, p. 96, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 24 sept. 2003, n° pourvoi J 02-12.873, *RDI* 2003, p. 582, obs. Ph. Malinvaud ; *JCP* 2003, IV, n° 2773 ; *RDI* 2003, p. 545, obs. L. Grynbaum ; Exercer un recours sur le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage constitue pour le maître de l'ouvrage une vraie aubaine par rapport à l'action contractuelle dont il dispose ; Étant donné que cette action peut être engagée sans qu'aucune faute ne peut être reprochée au constructeur. C'est la raison pour laquelle le fait d'attaquer le constructeur sur le plan délictuel ne présente aucun intérêt pour lui.

D'emblée, il est intéressant de savoir si le voisin peut-il assigner le locateur d'ouvrage sur le principe de la prohibition d'un trouble anormal de voisinage. Dans le cas affirmatif, il est à supposer que le constructeur, après avoir dédommagé le voisin troublé, dispose d'un recours subrogatoire sur ce même fondement à l'encontre de son coobligé.

Après avoir traité la question de la contribution à la dette, il est temps de chercher si cette contribution est totale ou partielle. Il paraît que la Cour de cassation avait admis le jeu de la subrogation intégrale⁵⁰⁵. Cette condamnation totale a été appliquée par les juges de fond⁵⁰⁶. La subrogation partielle ne peut être retenue que si le locateur d'ouvrage prouve que le maître de l'ouvrage ait été pleinement informé des risques de trouble anormal de voisinage, ait entendu décharger les entreprises de leur responsabilité et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier⁵⁰⁷. Par ailleurs, l'arrêt antérieur à cette jurisprudence avait maintenu la garantie totale du maître de l'ouvrage sans pour autant faire allusion au comportement du propriétaire⁵⁰⁸.

Il semble que le maître de l'ouvrage doit être entièrement garanti par les constructeurs auteurs du trouble. S'agit-il d'un revirement de la jurisprudence ? La réponse à cette question est négative du point de vue du Professeur Karila⁵⁰⁹. Sa pensée a été appuyée par l'arrêt de la cour de Paris du 14 février 2007⁵¹⁰. Nonobstant, les arrêts ultérieurs ont infirmé ses

⁵⁰⁵ Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2005, n° pourvois A 03-20.068 et D 03-20.991, *RDI* 2005, p. 339 ; *RDI* 2005, p. 330, obs. E. Gavin-Millan-Oosterlynck ; *RTD civ.* 2005, p. 788, obs. P. Jourdain ; *D.* 2006, Jur. p. 40, note J.-P. Karila ; *RTD civ.* 2006, p. 573, obs. P. Jourdain ; *D.* 2006, p. 2363, note. N. Reboul-Maupin et B. Mallet-Bricout ; *RDI* 2006, p. 476, obs. H. Périnet-Marquet ; Cass. 3^{ème} civ., 20 déc. 2006, n° pourvoi C 05.10.855, *Bull. civ.* III, n° 254 ;

D. 2007, AJ. 148, obs. I. Gallmeister ; *JCP* 2007. IV. 1192, *JCP* 2007. I. 117, n° 4, obs. H. Périnet-Marquet ; *Constr.Urb.* 2007. Comm. 30, obs. M. -L. Pagès de Varenne ; *RDI* 2007, p. 170, obs. Ph. Malinvaud ; *RTD civ.* 2007, p. 360, obs. P. Jourdain.

⁵⁰⁶ TGI Nice, 9 avr. 2004, *Axa courtagé c/ BET sol* essais dont la formule est dépourvue d'ambiguïté :

« *Qu'il est constant – 3^{ème} civ., 24 sept. 2003 - que les constructeurs doivent relever le maître d'ouvrage des condamnations que ce dernier pourrait encourir à l'égard des voisins pour trouble anormal de voisinage ; Qu'il convient de considérer que ce recours est total à l'égard de l'ensemble des constructeurs sans qu'il y ait lieu d'opérer des distinctions entre eux ; Que, de fait, la jurisprudence entend transférer sur les constructeurs la charge des risques de la construction pour les voisins. »*

⁵⁰⁷ Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2005, préc. ; *RDI* 2005, p. 339, préc.

⁵⁰⁸ Cass. 3^{ème} civ., du 20 déc. 2006, préc.

⁵⁰⁹ J.P - Karila, « Les recours entre coobligés en matière de troubles anormaux de voisinage », *D.* 2007, p. 1472.

⁵¹⁰ CA. Paris, 19^{ème} ch. A, 14 févr. 2007, *Cie Auxiliaire & autres c/ SCI Augustin Marsollier & autres*, inédit : « *Considérant qu'il n'est pas démontré, ni même allégué, que la société Saint-Augustin Marsollier, maître de*

déductions. En effet, la jurisprudence a statué que l'acceptation délibérée et consciente des risques de trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage par le maître de l'ouvrage est désormais consacrée par la jurisprudence comme une cause spécifique d'exonération de la responsabilité des constructeurs⁵¹¹. À condition que cette acceptation soit formulée après une information claire et précise sur les risques inhérents à sa décision⁵¹². Il appartient aux juges du fond de relever les circonstances permettant de caractériser une acceptation en toute connaissance de cause par le maître de l'ouvrage des risques de troubles au voisinage⁵¹³.

Il s'avère que le maître de l'ouvrage garanti la dette contre les véritables responsables de l'auteur de trouble. En l'occurrence, il bénéficie du jeu de la subrogation totale dans les droits des voisins troublés à l'encontre des auteurs de trouble. Néanmoins, cette subrogation ne peut pas être utilisée par le solvens à l'infini. En effet, « *l'entrepreneur principal ne peut exercer de recours subrogatoire contre les sous-traitants que pour la fraction de la dette dont il ne doit pas assumer la charge définitive.* »⁵¹⁴

Pour régler les recours entre les responsables à la dette de voisinage, la jurisprudence a appliqué le droit commun de la responsabilité⁵¹⁵. Elle a cherché le rôle causal de chaque intervenant dans la survenance du préjudice. De cette façon, la contribution à la dette est proportionnelle selon l'existence ou l'absence d'une faute. En présence de responsables de plein droit et d'une faute, la contribution à la dette s'opère proportionnellement à la gravité

l'ouvrage, ait été pleinement informée des risques de troubles au voisinage, ait entendu décharger les constructeurs de leur responsabilité et ait prescrit dans ces conditions la poursuite du chantier ; que la responsabilité incombe dès lors exclusivement aux constructeurs dont l'activité est à l'origine des troubles, soit la société JTC, maître d'œuvre d'exécution, et à la société Construction de parkings chargée du gros œuvre et des infrastructures ; [...]. »

⁵¹¹ Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 2002, n° pourvoi G 99-20.666, *RDI* 2002, p. 236 ; Cass. 3^{ème} civ., 29 oct. 2003, n° pourvoi 01-12.482, *RDI* 2004, p. 123, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2005, n° pourvoi P 04.14.081, *RDI* 2005, p. 337, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 18 mai 2009, n° pourvoi 18-16.701, *AJDA* 2009, p. 559.

⁵¹² Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2004, n° pourvoi U 02-17.022, *RDI* 2004, p. 304, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2005, n° pourvoi P 04.14.081, *RDI* 2005, p. 337, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 11 déc. 2007, n° pourvoi 06-21.908, *RDI* 2008, p. 104, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 21 nov. 2012, n° pourvoi 11-25.200, *RDI* 2013, p. 100, obs. M. Poumarède ; *D.* 2013, p. 2123, obs. N. Reboul-Maupin et B. Mallet-Bricout.

⁵¹³ La situation sera quasi exceptionnelle. En effet, il faut que le maître de l'ouvrage reconnaisse son intention délibérée de troubler les voisins. Les constructeurs peuvent prévoir des clauses contractuelles précisant que le maître de l'ouvrage accepte de continuer l'opération de construction à ses risques et périls.

⁵¹⁴ Cass. 3^{ème} civ., n° pourvoi 05.10.100, du 26 avr. 2006, *D.* 2006, p. 2504 ; *RDI* 2006, p. 251, obs. Ph. Malinvaud ;

⁵¹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 20 déc. 2006, préc.

des fautes respectives⁵¹⁶. Dans le cas contraire, la répartition de la faute s'effectue par parts viriles.

L'évolution jurisprudentielle considérant l'auteur du trouble seul responsable envers le voisin troublé⁵¹⁷ ou exigeant l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage pour imputer la responsabilité⁵¹⁸ changera-t-elle les solutions précédemment soulignées ? Faut-il retenir la responsabilité intégrale du responsable du trouble⁵¹⁹ ?

B. La maîtrise de la pollution des eaux et des sols dans un chantier de construction

Les activités menées dans un chantier de construction ont des impacts considérables sur l'eau et le sol. Désormais, ces deux éléments de l'environnement sont considérés des biens communs de la nation⁵²⁰. Contrairement à la protection quantitative de l'eau, le législateur marocain a accusé un important retard dans la conservation et la protection de la qualité de l'eau. En effet, face à des risques de plus en plus évidents de la dégradation de la qualité de l'eau⁵²¹, le législateur s'est rendu compte de la fragilité du contexte national.

De ce fait, il a pris plusieurs mesures visant à éviter la dégradation de cette ressource⁵²² (1). De surcroît, le législateur s'est intéressé à la protection du sol (2).

1. La protection de la qualité de l'eau dans un chantier de construction

Les anciens textes marocains relatifs à la prévention et au contrôle de la qualité des eaux n'avaient pas pour objet la protection de l'environnement. Ils avançaient comme souci

⁵¹⁶ Cass. 1^{ère} civ., 21 févr. 1956, *D.* 1956. 285; Cass. 2^{ème} civ., 26 oct. 1967, *Bull. civ.*, II, n° 302 – adde; Cass. 3^{ème} civ., 9 sept. 2009, *Bull. civ.* III, n° pourvoi 183; *RDC* 2010. 70, obs. S. Carval ; Cass. 3^{ème} civ., 15 déc. 2010, n° 09-68.894.

⁵¹⁷ Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2008, préc.

⁵¹⁸ Cass. 3^{ème} civ., 9 fév. 2011, 28 avr. 2011, 19 oct. 2011, préc.

⁵¹⁹ Cass. 2^{ème} civ., 6 mars 1968, *Bull. civ.* II, n° 76 ; Cass. 2^{ème} civ., 15 nov. 1972, *JCP* 1972. IV. 301 ; Cass. 3^{ème} civ., 13 juin 1990, *JCP* 1990. IV. 303; Cass. 2^{ème} civ., 5 oct. 2006, *Bull. civ.* II, n° 256 ; *RCA* 2006. comm. 371 ; Cass. 2^{ème} civ., 19 nov. 2009, *Bull. civ.* II, n° 279 ; *RCA* 2010. comm. 15, 2^{ème} esp., note H. Groutel.

⁵²⁰ Art. 6 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 portant promulgation de la *CNEDD* énonce que « les ressources naturelles, les écosystèmes [...] sont un bien commun de la nation [...] ».

⁵²¹ En 2003, le rapport de la BM a estimé à 1,23 % du PIB le coût de la pollution des ressources en eau et ses effets sur la santé.

⁵²² Ces mesures vont être détaillées dans la section 2 du chapitre 1^{er} du titre II de la 1^{ère} partie.

majeur la protection de la santé publique⁵²³. En revanche, la loi sur l'eau n° 10-95 du 16 août 1995 réserve tout un chapitre à la protection de l'eau contre la pollution⁵²⁴. Cette loi interdit tout déversement illégal de substances dangereuses dans l'eau. Elle constitue un véritable bouclier contre la pollution. Elle a défini la notion de la pollution, comblant ainsi un vide juridique qui « *laissait les juristes démunis face à la détérioration de la qualité de l'eau ainsi qu'à ses effets* »⁵²⁵. Elle considère que la pollution est « *une eau qui a subi, du fait de l'activité humaine, directement ou indirectement ou sous l'action d'un effet biologique ou géologique, une modification de sa composition ou de son état qui a pour conséquence de la rendre impropre à l'utilisation à laquelle elle est destinée* »⁵²⁶. Cette loi interdit « *tout rejet, déversement, dépôt direct ou indirect dans une eau superficielle ou une nappe souterraine susceptible d'en modifier les caractéristiques thermiques et radioactives, chimiques, biologiques ou bactériologiques [...]* »⁵²⁷. Elle interdit, aussi, de « *rejeter des eaux usées*⁵²⁸ *ou de déchets solides dans les oueds à sec, dans les puits, abreuvoirs et lavoirs publics, forages, canaux ou galeries de captage des eaux ; [...]* »⁵²⁹. De même que l'article 12 de cette loi a prohibé l'anticipation « *de quelque manière que ce soit, notamment par des constructions, sur les limites des francs-bords, des cours d'eau temporaires ou permanents, des séguias, des lacs, des sources, [...]* ». D'ailleurs, le maître de l'ouvrage est tenu de prendre toutes les mesures favorisant la protection de la qualité de l'eau sur le chantier de construction⁵³⁰.

Pour garantir le respect de cette réglementation, le législateur a mis en place, en

⁵²³ L'homme peut être exposée à de multiples maladies infectieuses telles que la fièvre typhoïde, la polio, l'hépatite A et E, le choléra par la baignade dans un milieu aquatique pollué ou par l'absorption d'une eau contaminée. Dans les années soixante-dix, les maladies d'origine hydrique étaient à l'origine dans plusieurs provinces à l'origine de l'occupation de la majorité des lits d'hôpitaux.

Maladie	Fièvre	Typhoïde	Dysenterie	
Année	1978	1979	1978	1979
Cas enregistrés	4352	6585	2220	2256

⁵²⁴ Chapitre VI de la loi n° 10-95 intitulé « *de la lutte contre la pollution* ».

⁵²⁵ H. Tazi Sadeq, *Du droit de l'eau au droit à l'eau au Maroc et ailleurs*, éd. La croisée des Chemins 2006, p. 101.

⁵²⁶ Art. 51, § 2 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau*.

⁵²⁷ Art. 52 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau*.

⁵²⁸ Art. 51, § 1 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* : « *une eau qui a subi une modification de sa composition ou de son état du fait de son utilisation* ».

⁵²⁹ Art. 54 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau*.

⁵³⁰ Ex. identifier les substances dangereuses qui seront utilisées dans la construction, prévoir des matériels de traitement des eaux usées avant rejet dans les égouts (ciment, eaux usées issues des travaux de peinture, nettoyage de surface souillées, etc.), garder le chantier propre, éliminer les déchets.

parallèle des officiers de police judiciaire et des agents assermentés commissionnés par l'administration et l'Agence de bassin hydraulique (ABH), conformément à la législation relative au serment des agents verbalisateurs, la police des eaux⁵³¹. En outre, il a défini les sanctions qui seront appliquées à l'encontre du récalcitrant⁵³².

2. La protection du sol contre toute pollution dans le cadre d'un chantier de construction

Le pouvoir public a pour obligation de protéger l'environnement contre toutes formes de dégradation et de pollution quelle qu'en soit l'origine⁵³³. Conscient de l'importance du sol, considéré par la loi n° 99-12 un patrimoine commun de la nation, l'article 17 de loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* énonce que « *le sol et le sous-sol et les richesses qu'ils contiennent en ressources limitées ou non renouvelables sont protégés contre toute forme de dégradation [...]* ». Par conséquent, le législateur a affirmé sa volonté d'édicter des mesures particulières en vue de lutter contre la pollution du sol et ces ressources⁵³⁴. Ces mesures vont être considérées d'utilité publique et s'imposer à tout exploitant ou bénéficiaire. Ainsi, il a « *interdit tout rejet liquide ou gazeux d'origine quelconque dans le milieu naturel, susceptible de nuire à la santé de l'homme ou à la qualité de l'environnement en général et qui dépasse les normes et standards en vigueur* »⁵³⁵. Il appartient aux dispositions législatives et réglementaires de fixer les substances liquides ou gazeux dont le rejet est interdit.

Dans un chantier de construction, des substances de nature dangereuses solide, liquide⁵³⁶ ou gazeuse⁵³⁷ peuvent être déversées sur le sol, engendrant des pollutions parfois difficiles à résorber. Ainsi, le maître de l'ouvrage doit prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter ces dommages⁵³⁸. Il convient de rappeler qu'au Maroc, le sol ne dispose pas d'un

⁵³¹ Art. 104 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau*.

⁵³² Chapitre XIII, section II dénommé « *les sanctions* » de loi sur l'eau.

⁵³³ Art. 1^{er} de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la mise en valeur de l'environnement*.

⁵³⁴ Art. 18 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

⁵³⁵ Art. 43 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement*.

⁵³⁶ Boues, laitance de béton, huiles de coffrage, etc.

⁵³⁷ Poussières de ciment, émanations de peintures, de solvants, etc.

⁵³⁸ Art. 18 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement* ; Ex. limiter le stockage des produits dangereux ou polluants au strict besoin, collecter les

régime particulier. Mais, il prévoit l'instauration de ce régime afin de protéger le sol contre toutes les formes de la pollution et de la dégradation.

produits dangereux ou polluants au strict besoin, mettre en place des systèmes de récupération, rétention et de décantation des eaux en vue d'être recyclées.

Conclusion du Chapitre I

Pour réaliser le développement durable, l'éco-construction constitue la première démarche dans cette stratégie. Une écologisation radicale des bâtiments à l'échelle internationale devient une nécessité, notamment dans les pays du Sud, dont le Maroc en fait partie. En effet, 80 % des bâtiments qui seront occupés en 2050 dans les pays du Nord existent déjà ; alors que 80 % des bâtiments qui seront occupés d'ici 2050 dans les pays du Sud ne sont pas encore construits⁵³⁹. Ce bâtiment devra répondre aux enjeux environnementaux actuels et aux besoins d'un habitat sain, confortable, économique et écologique. Dorénavant, il est nécessaire de construire un bâtiment différent. La construction durable devra être au cœur des préoccupations des intervenants à la construction et constituer l'ossature de toute réflexion ou conception. Dans ce contexte, la conception des bâtiments, l'architecture et le projet urbain ne peuvent ignorer la problématique environnementale. En effet, l'architecture, dans son activité, doit gérer, en priorité, deux grands domaines qui relèvent de l'environnement tel que défini ci-avant : l'espace et les ressources.

La gestion de l'espace correspond à l'un des rôles les plus couramment dévolus et reconnus à l'architecte. Cet espace sur lequel il s'appuie et qu'il modèle, est avant tout le milieu biophysique des écologues ou encore le biotope, constitue l'un des deux éléments fondamentaux de l'écosystème. Il a en charge l'équilibre de celui dans lequel il va intervenir. Il doit, donc, prendre en considération le sol sur lequel il ancrera le bâtiment et le climat, dont il cherchera à utiliser les bienfaits tout en maîtrisant ses contraintes.

La gestion des ressources implique de recourir à celles qui sont renouvelables ou au moins recyclables, tout en produisant un minimum de déchets et de pollutions. C'est pourquoi, il convient de privilégier la qualité des matériaux nécessaires en misant sur leur exemplarité sanitaire et environnementale. D'ailleurs, toujours, dans le cadre de l'éco-

⁵³⁹ F. Vergne, « Avec le « Building day », la COP21 mise sur le bâtiment face aux enjeux climatiques », *LE MONITEUR.FR*, 14 oct. 2015.

construction, le constructeur a pour tâche de réduire les nuisances sonores, la pollution du sol et de l'eau découlant de la construction d'un bâtiment.

Cependant, il est à constater le faible dispositif juridique marocain dans le cadre de la mise en œuvre de la première étape menant à une construction durable.

CHAPITRE II

L'ÉCO-GESTION DES BATIMENTS : UN INSTRUMENT VISANT LA MAITRISE DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

L'approche globale de la construction durable nécessite de mettre en place des actions de gestion pour réaliser un développement durable⁵⁴⁰. Ainsi, une démarche d'éco-gestion dans le cadre des bâtiments doit être associée à l'éco-construction. Dans ce cadre, il s'agit d'optimiser les ressources naturelles consommées lors de l'utilisation du bâtiment.

La démarche éco-gestion s'intéresse aux domaines de la gestion de l'eau, à celle de l'énergie et aux déchets. De ce fait, il convient d'étudier les dispositifs adoptés par le pouvoir public pour gérer l'eau (*Section I*), l'énergie (*Section II*) et les déchets (*Section III*) dans l'habitat.

⁵⁴⁰ Art. 9 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD précise que : « on entend par développement durable, dans la présente loi-cadre, une démarche de développement qui s'appuie dans sa mise en œuvre sur le caractère indissociable des dimensions économique, sociale, culturelle et environnementale des activités de développement et qui vise à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures dans ce domaine. »

SECTION I

LA GESTION DE L'EAU CONSOMMÉE PAR LES USAGERS DANS L'HABITAT

L'eau est une ressource naturelle sacrée et très précieuse à la vie de tous les êtres vivants et nécessaire pour le développement socio-économique. C'est un patrimoine commun de l'humanité⁵⁴¹. Malheureusement, ce patrimoine est rare⁵⁴² et menacé de pénurie, au point qu'il peut constituer un élément stratégique générateur de conflits⁵⁴³. L'accroissement continu des besoins en eau d'une part, et la limitation des ressources et son inégale répartition dans le temps et dans l'espace⁵⁴⁴, d'autre part, ont placé la problématique des ressources en eau et de son coût parmi les priorités de gestion les plus urgentes⁵⁴⁵.

Le Maroc, à l'instar de nombreux pays, souffre de la rareté de cette ressource⁵⁴⁶ et de l'irrégularité de sa pluviométrie dans le temps et sa disparité dans l'espace⁵⁴⁷. En parallèle à

⁵⁴¹ L'eau a été considérée comme un « bien commun » par la première Conférence internationale sur l'eau, qui se déroulait à Mar del Plata en Argentine en 1977.

⁵⁴² Le volume total de l'eau de l'hydrosphère est estimé à 1400 millions de km³ dont 97,2 % du volume sont salés et il reste donc 2,8 % pour l'ensemble des eaux douces des terres émergées : glaces, eaux souterraines, cours d'eau, lacs. 70 % de ces eaux douces sont concentrées dans les glaces des pôles et la majeure partie du reste se trouve dans les sols, sous forme d'humidité, ou dans des nappes souterraines très profondes, inexploitable pour l'homme. Au final, l'homme ne peut utiliser que moins de 1 % du volume total d'eau douce présent sur terre, soit environ 0,028 % de l'hydrosphère. Ceci englobe les cours d'eau, les réservoirs naturels ou artificiels (lacs, barrages, etc.) et les nappes souterraines dont la profondeur n'est pas trop importante pour qu'elles soient exploitables à des coûts abordables.

⁵⁴³ J. Sironneau, *L'eau ressource stratégique, menaces et enjeux de l'hydro-politique et géopolitique*, éd., autonome 1993, n° 43, p. 45-69.

⁵⁴⁴ G. Jacques, « Malgré tout, la quantité d'eau douce disponible chaque année est d'un tiers supérieure aux besoins de l'Homme, même si la demande a décuplé depuis le début du siècle », « Le cycle de l'eau », éd., Hachette, Les fondamentaux, Paris, 1996, pp. 3-4 ; Ex. les Américains du nord ont accès à plus de 6000 m³ d'eau/hab/an. Alors qu'en Ethiopie, on compte moins de 50 m³/hab/an d'eau stockée.

⁵⁴⁵ Ces inquiétudes ont été exprimées dans le cadre des rencontres internationales sur l'eau, à savoir, la conférence internationale qui s'est déroulée à Mar del Plata (1977), à Dublin (1992), à Marrakech (1997), à Paris (2000), à La Haye (2000), à Kyoto (2003), à Mexico (2006), à Istanbul (2009), à Marseille (2012), à Rio (2012).

⁵⁴⁶ Le potentiel de ressources en eau au Maroc est évolué à 22 milliards de m³ (Royaume du Maroc : débat national sur l'eau. L'avenir de l'eau de tous, 2006, p. 3) soit 730 m³/hab/an (la Turquie 3700 m³/hab/an, Iran 2100 m³/an, Liban 1200 m³/hab/an) pour un seuil de rareté fixé par l'Organisation des Nations Unies à 1000 m³/hab/an (A. Farthouat, *L'eau se raréfie au Maroc*, NOVETHIC, 27 août 2010) ; <http://www.yabiladi.com/article-societe-1646.html>.

cette situation, il est confronté à une croissance soutenue de la demande en eau en raison de l'augmentation de la population⁵⁴⁸ conjuguée à une urbanisation et une industrialisation vertigineuses. C'est pourquoi, la protection de la quantité de cette ressource s'impose. Dans ce contexte, le pouvoir public marocain, depuis l'indépendance, a fait de la mise en valeur et la préservation de la ressource en eau une priorité nationale⁵⁴⁹. Il a pris toutes les mesures susceptibles d'approvisionner la population, dans le milieu urbain et rural, en eau douce suffisante en quantité⁵⁵⁰ et qualité⁵⁵¹. En dépit de tous ces efforts, ces derniers restent limités et économiquement difficiles à mobiliser. Par conséquent, le Maroc est contraint de prospecter d'autres voies en vue de conserver et optimiser l'utilisation des ressources disponibles⁵⁵².

Dans cette perspective, la mise en place d'une vraie politique favorisant la récupération de l'eau de pluie⁵⁵³ (§I), et la réduction de l'utilisation de l'eau (§II) est une nécessité impérieuse.

⁵⁴⁷ Le Maroc est un pays aride et semi aride, caractérisé par un climat fortement contrasté. Le pays connaît des disparités entre les bassins hydrographiques (3 bassins sur l'atlantique : Sebou, Bouregrag, Oum Er Rabii détiennent les 2/3 du potentiel hydrique alors que les eaux coulant vers la méditerranée ou vers la zone saharienne connaissent, certains été, des débits presque nuls) et à l'intérieur d'un même bassin. Les ressources en eau doivent être supérieures ou inférieures aux besoins de la zone qu'elles doivent alimenter ; M. Camdessus, B. Badré, I. Chéret, P.-F. Ténrière-Buchot, *Eau*, ROBERT LAFFONT, 2004, p. 18.

⁵⁴⁸ Escalier (1985) a déclaré que la population marocaine a été estimée à près de 5 millions d'habitants en 1900 et près de 9 millions d'habitants en 1952, soit 4 millions de plus pendant une cinquantaine d'années. Néanmoins, au cours de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, il a fallu environ 10 ans seulement pour que la population marocaine augmente, d'un recensement à l'autre, d'environ 4 millions d'habitants. C'est ainsi que le volume de la population du Maroc est passé de 11, 6 millions d'habitants en 1960 à 26 millions en 1994.

Le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) réalisé en 2004 a affirmé que la population marocaine est de 29,9 millions d'habitants. Le recensement du 31 octobre 2012 déclare que la population est de 32 715 382. Le dernier recensement, réalisé le 1^{er} nov. 2014, précise que la population a atteint le nombre de 33 848 242.

⁵⁴⁹ S. Loulidi, *Les barrages et l'environnement au Maroc : Aspects juridiques*, Thèse Université de Paris II, 1992, p. 8.

⁵⁵⁰ Politique de construire des barrages dans tout le royaume. Les grands barrages du Maroc qui fonctionnent en 2011 sont au nombre de 128 et offrent une capacité totale d'environ 17, 2 m3. Comme il a, toujours, utilisé les ressources souterraines et superficielles.

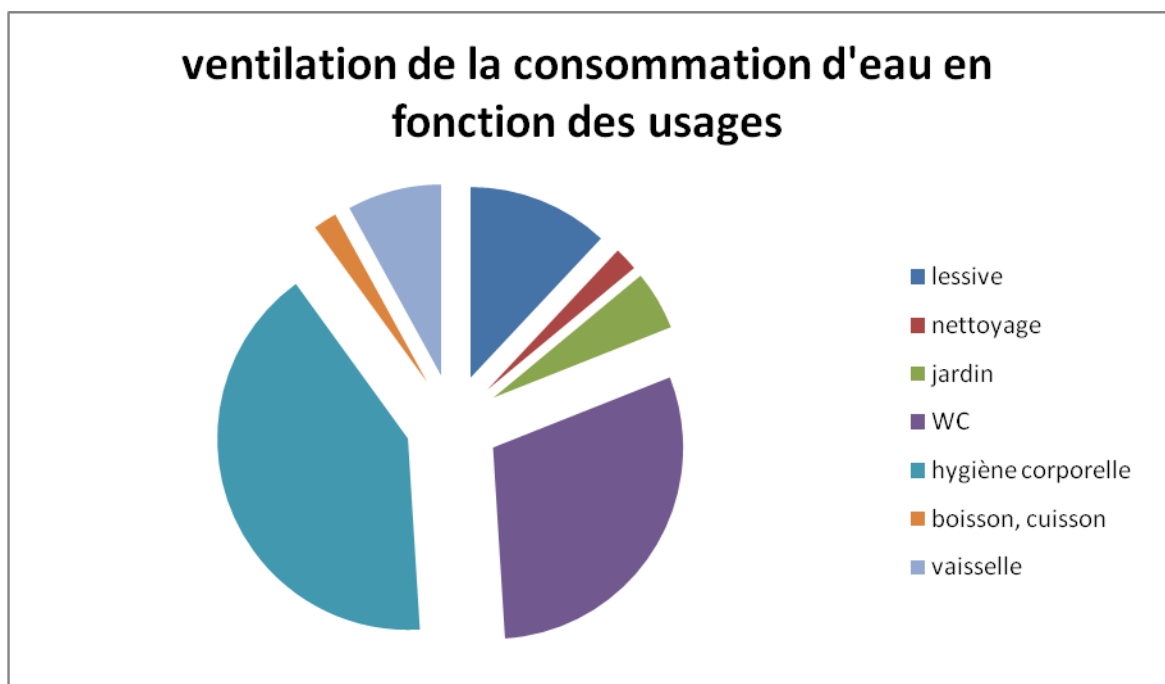
⁵⁵¹ F. Rherrousse, *Le droit des eaux au Maroc*, Thèse, Université Lille II, 2011, p. 256.

⁵⁵² M. Camdessus, B. Badré, I. Chéret, P.-F. Ténrière-Buchot, « *Eau* », préc. p. 124.

⁵⁵³ <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/lessentiel/ar/306/1168/assainissement-collecte-eaux-usees-pluviales.html>: « les eaux issues des précipitations naturelles et n'ayant pas pu être intentionnellement souillées. »

§I- La récupération d'eau de pluie dans les bâtiments

L'eau potable est une source vitale qui conditionne la survie et le développement de l'homme. Obtenir une eau potable⁵⁵⁴ et l'acheminer jusqu'au consommateur nécessite des investissements colossaux à la collectivité locale donc au citoyen qui reste le principal contribuable. Cependant, l'examen des usages⁵⁵⁵ dont on fait de l'eau potable produite laisse apparaître que plus de 50 % des usages domestiques ne requièrent pas, *a priori*, que l'eau utilisée atteigne une certaine qualité d'eau destinée à la consommation⁵⁵⁶.



Devant cette réalité, il semble logique d'utiliser tout simplement l'eau qui ne coûte pas cher⁵⁵⁷, à savoir, l'eau qui tombe du ciel⁵⁵⁸. Étant donné que tous les bâtiments⁵⁵⁹ sont

⁵⁵⁴ L'eau potable c'est l'eau qui peut être bue sans risque pour la santé. Elle doit respecter certaines normes. Il faut préciser que le fait que l'eau soit conforme aux normes, ne signifie en aucun cas qu'elle soit exempte de matières polluantes, mais que la concentration a été jugée suffisamment faible pour ne pas mettre en danger la santé du consommateur.

⁵⁵⁵ www.consoglobe.com.

⁵⁵⁶ Ex. selon l'Office International de l'Eau (OIEAU) : eaux destinées à l'arrosage, aux toilettes, lavage des voitures, la recharge des réserves à incendies, etc.

⁵⁵⁷ La politique des barrages commence à atteindre ces limites. « Un barrage coûte entre 2,5 et 5 Mrds de MAD d'investissement. Le Maroc d'aujourd'hui n'a pas les moyens de supporter de telles charges. D'autant que la « construction de barrage ne fabrique pas d'eau », selon le chargé de mission du ministre de l'Aménagement du

susceptibles d'être équipés d'installations de récupération d'eau de pluie⁵⁶⁰. En effet, la captation et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques et sanitaires est un outil qui doit favoriser la substitution de l'eau potable et contribuer à l'atténuation des problèmes posés par le ruissellement de l'eau et à l'allègement des réseaux d'assainissement.

La technique de collecte de l'eau pluviale ne constitue pas une nouveauté pour la population rurale au Maroc⁵⁶¹. Toutefois, le développement des zones urbaines dotées des agences d'eau potable s'est accompagné, malheureusement, de la perte d'une telle pratique.

Cette technique ne peut pas renaître sans un cadre juridique élaboré par le gouvernement (A). En guise de comparaison, il convient d'analyser l'avancement du législateur français dans ce domaine (B).

A. Le cadre juridique de la récupération d'eau de pluie au Maroc

Le dispositif juridique marocain s'est toujours caractérisé par l'existence de plusieurs ordres normatifs pour assurer la protection et la rationalisation de l'utilisation de l'eau potable. Cet ordre est constitué de normes juridiques traditionnelles⁵⁶² et un régime moderne⁵⁶³ instauré avec l'avènement du protectorat.

territoire : T. Qattab, « Le Maroc court vers une crise de l'eau », *L'Économiste* ; L. Zerrou, « Le Maroc parmi les pays les plus menacés : stress hydrique en 2040 », *Aujourd'hui Le Maroc*, 31 août 2015.

⁵⁵⁸ G. Dupont, Les solutions à la crise de l'eau ne manquent pas, *Le MONDE*, 22 mai 2009.

⁵⁵⁹ Les habitats individuels, les immeubles en copropriété, des bâtiments industriels, agricoles, ou des garages, des bâtiments publics, des établissements touristiques.

⁵⁶⁰ Art. 1^{er} de l'arr. du 21 août 2008 *relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*, (JORF n° 0201 du 29 août 2008, p. 13585) définit l'eau de pluie comme étant : « une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée [...] ». »

⁵⁶¹ L'eau potable et l'abreuvement du cheptel par les systèmes métfias (se compose d'une surface réceptrice des eaux pluviales appelées impluvium, c'est un système de collecte à travers des bassins de décantations, des filtres et un réservoir de stockage), l'irrigation par épandage des crues par prélèvement au fil de l'eau, la conservation de l'eau et du sol par des techniques d'aménagement en surface du sol. Et la pratique de khéttara dans le sud (tous les 50 mètres, on creusait un puits, les fonds de ces puits étaient connectés entre eux par des galeries).

⁵⁶² Religieux et coutumier.

⁵⁶³ Il convient de préciser quelques textes :

- Dahir du 7 chaâbane 1332 (1^{er} juill. 1914) *sur le domaine public dans la zone du protectorat français de l'Empire Chérifien*, BO n° 89 du 10 juill. 1914.
- Dahir du 11 moharrem 1344 (1^{er} août 1925) *sur les régimes des eaux*, modifié par le Dahir du 2 juill. 1932 et plusieurs Dahirs adoptés en 1933, Dahir du 25 juill. 1939 et du 24 sept. 1952.

Le régime traditionnel reconnaît le droit à tout individu, musulman ou non, d'utiliser l'eau⁵⁶⁴ de la rivière ou de cours d'eau, pour se désaltérer ou abreuvoir les animaux. En ce qui concerne l'eau destinée à l'irrigation, le droit d'utilisation de l'eau est général⁵⁶⁵ pour les eaux collectives⁵⁶⁶ alors qu'il est restreint pour les eaux privées⁵⁶⁷.

En revanche, le droit moderne a posé le principe de la domanialité publique hydraulique⁵⁶⁸. Également, il a jugé cette ressource inaliénable et imprescriptible⁵⁶⁹. La loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* promulguée par le Dahir n° 1-95-154⁵⁷⁰ a confirmé le régime de la domanialité publique⁵⁷¹. L'article premier de cette loi a énoncé que : « *l'eau est un bien public et ne peut faire l'objet d'appropriation privée* »⁵⁷². Néanmoins, il existe des exceptions à ce principe. En effet, le législateur a exclu l'application de ce régime à certaines catégories d'eaux en raison des droits⁵⁷³ légalement acquis⁵⁷⁴, à savoir, le droit de propriété, d'usufruit ou d'usage⁵⁷⁵ et l'eau pluviale par rapport à sa nature physique. L'exception se

⁵⁶⁴ Ce principe est consacré en France par l'article L. 210-1 du C. envir., qui dispose que : « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation.* »

⁵⁶⁵ Lorsqu'il s'agit de cours d'eau, le propriétaire en amont ne peut s'accaparer toutes les eaux non absorbées par ses terres à partir du moment où ces eaux atteignent la cheville du pied.

⁵⁶⁶ Lorsqu'il s'agit de cours d'eau, le propriétaire en amont ne peut s'accaparer toutes les eaux non absorbées par ses terres à partir du moment où ces eaux atteignent la cheville du pied.

⁵⁶⁷ C'est l'eau qui appartient à un individu du fait que ce dernier ait fait un effort particulier pour le trouver.

Ce principe est entaché d'exception : le propriétaire de l'eau est dans l'obligation de donner à ces voisins l'excédent de l'eau dont il n'a pas besoin, à moins que ces derniers disposent des ressources à la proximité de leur terrain, et cela dans les cas où le propriétaire interdit son utilisation.

⁵⁶⁸ S. Loulidi, préc., p. 40 ; La circulaire du Grand vizir adopté le 1^{er} nov. 1912, Dahir du 1^{er} juill. 1914, complété par le Dahir du 14 safar 1338 (8 nov. 1919), BO n° 369 du 17 nov. 1919 et le Dahir du 1^{er} août 1925 sur *le régime des eaux* ; A. Mohamed, « Le régime juridique de l'eau au Maroc », *A.N.A.F.I.D.E.*

⁵⁶⁹ Art. 4 du Dahir du 1^{er} juill. 1914 *sur le domaine public.*

⁵⁷⁰ Dahir adopté le 18 rabii I 1416 (16 août 1995), BO n° 4325 du 20 sept. 1995.

⁵⁷¹ Art. 3 du projet de loi n° 36-15 sur l'eau : « *l'ensemble de biens liés à l'eau. Ces biens sont de deux types :*

- *les biens publics naturels dont les eaux et les terres couvertes par ces eaux ;*
- *les biens publics artificiels constitués des ouvrages hydrauliques réalisés par l'Etat ou pour son compte.* »

⁵⁷² Ce principe constitue le fondement du projet de loi *sur l'eau* n° 36-15 examiné et adopté par le Conseil du gouvernement le 20 nov. 2015 ; Art. 2 et 4 du projet de loi n° 36-15 *sur l'eau.*

⁵⁷³ Art. 6 de la loi n° 10-95 *sur l'eau.*

⁵⁷⁴ Art. 2 du Dahir du 1^{er} juill. 1914 *sur le domaine public.*

⁵⁷⁵ Ce droit d'usage est énoncé par l'art. 12 du Dahir du 1^{er} août 1925 *sur les régimes des eaux* : « *à dater de la promulgation du présent Dahir, aucune prise d'eau, aucune usine hydraulique ne pourra être établie sur les cours d'eau qu'après une autorisation ou une concession de l'Etat précédée d'une enquête publique dans les formes prescrites par un arrêté de Notre Grand Vizir* ». Ce droit d'autorisation et de concession pour toute prise d'eau a été reconduit par l'art. 36 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* qui sont accordés après une enquête publique.

référant à l'eau de pluie a été soulignée explicitement par l'article 25 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau précisant que « *les propriétaires ont le droit d'user des eaux pluviales tombées sur leurs fonds* »⁵⁷⁶. De même qu'elle a été implicitement prévue par l'article 2 de cette loi écartant l'eau de pluie de la liste détaillant les sources d'eaux appartenant aux catégories du domaine public⁵⁷⁷.

Il s'avère que cette ressource peut être employée par toute personne. Étant donné que l'usage auquel l'eau de pluie est destinée ne nécessite pas une qualité équivalente à l'eau potable. Pourtant, l'eau de pluie ne peut pas être utilisée à l'état brut. En effet, un traitement minimum doit être assuré avant son utilisation⁵⁷⁸. C'est pourquoi, il est nécessaire que le législateur fixe les conditions techniques permettant la mise en œuvre, la gestion et la maintenance des ouvrages récupérant ces eaux et leurs normes de qualité⁵⁷⁹. Ainsi, le pouvoir

⁵⁷⁶ Al. 1^{er} de l'art. 63 du projet de loi n° 36-15 sur l'eau souligne que : « *les propriétaires et les exploitants ont le droit de collecter, de stocker et d'user des eaux pluviales tombées sur leurs propriétés.* »

⁵⁷⁷ « *Font partie du domaine public hydraulique au sens de la présente loi :*

- a- *toutes les nappes d'eau, qu'elles soient superficielles ou souterraines ; les cours d'eau de toutes sortes et les sources de toutes natures ;*
- b- *les lacs, étangs et sebkhas ainsi que les lagunes, marais salants et marais de toute espèce ne communiquant pas directement avec la mer. Sont considérées comme faisant partie de cette catégorie les parcelles qui, sans être recouvertes d'une façon permanente par les eaux, ne sont pas susceptibles en année ordinaire d'utilisation agricole, en raison de leur potentiel en eau ;*
- c- *les puits artésiens, les puits et abreuvoirs à usage public réalisés par l'Etat ou pour son compte ainsi que leurs zones de protection délimitées par voie réglementaire ;*
- d- *les canaux de navigation ; d'irrigation ou d'assainissement affectés à un usage public ainsi que les terrains qui sont compris dans leurs francs-bords et dont la largeur ne doit pas excéder 25 mètres pour chaque franc-bord ;*
- e- *les digues, barrages, aqueducs, canalisations, conduites d'eau et séguis affectés à un usage public en vue de la défense des terres contre les eaux, de l'irrigation, de l'alimentation en eau des centres urbains et agglomérations rurales ou de l'utilisation des forces hydrauliques ;*
- f- *le lit des cours d'eau permanents et non permanents ainsi que leurs sources, celui des torrents dans lesquels l'écoulement des eaux laisse des traces apparentes ;*
- g- *les berges jusqu'au niveau atteint par les eaux de crues dont la fréquence est fixée pour chaque cours d'eau ou section de cours d'eau et, en outre, dans les parties des cours d'eau soumises à l'influence des marées, toutes les surfaces couvertes par les marais de coefficient 120 ;*
- h- *les francs-bords à partir des limites des berges :*
 - 1- *avec une largeur de six mètres, sur les cours d'eau ou sections de cours d'eau ;*
 - 2- *avec une largeur de deux mètres, sur les autres cours d'eau ou section de cours d'eau. »*

⁵⁷⁸ Elle a été en contact avec des surfaces pouvant être polluées et contient souvent des débris végétaux, animaux ou minéraux, des micro-organismes, des métaux comme le zinc et différents aérosols provenant de l'atmosphère.

⁵⁷⁹ Art. 25 al. 2 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau ; Al. 2 de l'art. 63 du projet de la loi n° 36-15 sur l'eau. L'adoption de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau a constitué un véritable acquis pour la protection de l'eau. Cependant, les mutations actuelles que le Maroc connaisse, exige une nouvelle loi qui peut s'adapter aux impératifs du développement socioéconomique et durable. À ce titre l'art. 7 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD impose d'actualiser la législation sur l'eau. Raison qui a poussé le Ministère chargée de

public a adopté le décret n° 2-97-224 du 21 jourmada II (24 octobre 1997) *fixant les conditions d'accumulation artificielle des eaux*⁵⁸⁰. Ce décret indique que selon la capacité de l'ouvrage, l'accumulation artificielle des eaux est soumise à autorisation ou à déclaration délivrée par le directeur de l'agence du bassin hydraulique (ABH). L'autorisation d'accumuler les eaux artificielles est nécessaire pour les ouvrages pouvant accumuler un volume supérieur à deux mille mètres cubes d'eaux, alors que la demande de déclaration est exigée pour les ouvrages récupérant un volume inférieur à deux mille mètres cubes d'eaux. Les travaux de construction débutent après l'obtention de l'autorisation⁵⁸¹ ou de la déclaration⁵⁸². De même que la mise en eau ne peut se faire sans l'attestation de conformité de l'ouvrage aux prescriptions de l'autorisation. L'état de l'ouvrage peut être vérifié par l'agence du bassin. Il est essentiel de constater que ce décret n'a pas réglementé les conditions d'accumulation des eaux artificielles dans les bâtiments pour un usage domestique. Il a, seulement, encadré les ouvrages pouvant récupérer l'eau, précisément, dans les zones agricoles en vue d'être employées dans

l'eau d'écrire le projet de loi n° 36-15 ayant été examiné et adopté par le Conseil du gouvernement le 20 novembre 2015. Aussi, l'art. 7 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 *portant CNEDD* incite le législateur à promouvoir le recours aux modes d'utilisation durable et économe des ressources en eau. Ainsi, il fallait corriger plusieurs faiblesses dont les dispositions relatives aux eaux pluviales. Il se trouve que l'autorité publique ait la volonté d'encourager la récupération des eaux pluviales. En effet, l'al. 3 de l'art. 63 précise que : « *l'agence de bassin hydraulique ou l'administration peut assister financièrement et techniquement toute personne physique et morale qui, [...], entreprend la réalisation d'ouvrages de valorisation des eaux pluviales pour les utiliser. Elle peut, aussi, assister toute personne qui en fait la demande à restaurer et réhabiliter des ouvrages existants de stockage de stockages des eaux de pluie.* ». Toutefois, il faut attendre l'adoption du décret précisant les conditions et les modalités d'octroi de cette assistance.

⁵⁸⁰ BO n° 4532 du 6 nov. 1997.

⁵⁸¹ Art. 3 du décret n° 2-97-224 précise que « le dossier doit comporter :

- 1- *l'identité du demandeur et, le cas échéant, celle de toute autre personne dûment habilitée à le représenter ;*
- 2- *le régime juridique des eaux à accumuler ;*
- 3- *le type d'ouvrage d'accumulation ;*
- 4- *la localisation de l'ouvrage d'accumulation ;*
- 5- *le volume d'eau à accumuler, les besoins en eau et l'usage prévu de l'eau ;*
- 6- *l'étendue et la profondeur maximale d'eau dans l'air d'accumulation.*

La demande doit être accompagnée de pièces suivantes :

- a- *une étude technique lorsque la capacité de stockage de l'ouvrage dépasse 50 000 mètres cubes, réalisée par un organisme spécialisé ;*
- b- *une étude d'impact lorsque la capacité de stockage de l'ouvrage dépasse 50 000 mètres cubes ;*
- c- *un plan de situation approprié ;*
- d- *un plan des aménagements nécessaires à l'accumulation ;*
- e- *un schéma des installations projetées ».*

⁵⁸² La déclaration doit comporter les indications prévues aux paragraphes 1 à 6 de l'article 3 du décret n° 2-97-224 et être accompagnée :

- *d'un plan de situation ;*
- *d'un plan des aménagements réalisés ;*
- *d'un schéma des installations existantes.*

l'irrigation. Il est à noter que la circulaire n° 15636 du 26 septembre 2003 du ministre délégué auprès du premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme⁵⁸³ cite l'utilisation des eaux de pluie comme un dispositif à prendre en compte dans l'approche d'assistance architecturale en milieu rural.

La promotion de la technique de récupération des eaux pluviales requiert un dispositif juridique réglementant les conditions et les obligations⁵⁸⁴ d'usage de ces eaux à l'intérieur des bâtiments. Toutefois, cette réglementation fait défaut dans le droit marocain. Il se trouve que cette situation ne risque pas d'être changée, même avec l'adoption du nouveau projet de la loi n° 36-15 sur l'eau examiné et adopté par le Conseil du gouvernement le 20 novembre 2015. En effet, cette loi ne s'adresse pas aux usagers de bâtiments et ne vise pas l'utilisation domestique. Le législateur marocain doit s'intéresser à la captation des eaux pluviales dans ce cadre comme son homologue français.

B. La réglementation de la récupération d'eau de pluie en France

À première vue, l'eau pluviale paraît la solution la plus miraculeuse pour résoudre la problématique des besoins croissants en eau. Nonobstant, cette certitude a été mise en cause par la crainte d'un risque sanitaire⁵⁸⁵ qui peut être causé par le phénomène de retour d'eau. De ce fait, contrairement à ses voisins européens⁵⁸⁶, le législateur français a pris tardivement la décision de recourir à la technique de récupération d'eau de pluie. Malgré que l'article 641 du Code civil, adopté en 1804, avait autorisé tout propriétaire « *d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds* ». Par ailleurs, en raison de la sécheresse⁵⁸⁷, de

⁵⁸³ H. Keddal, « Guide pratique pour la récupération des eaux pluviales au Maroc », éd., AGIRE 2007, p. 16.

⁵⁸⁴ Ex. l'interdiction de polluer l'eau pluviale ; l'obligation de maintenir un écoulement naturel des eaux ; l'utilisation des eaux de pluie ne doit pas porter préjudice aux riverains, etc.

⁵⁸⁵ Les Directions Départementales des Affaires Sociales et sanitaires (DDASS) ont émis des positions variables face aux opérations de récupération d'eau de pluie. En effet, certaines DDASS ne se sont pas opposées à la réalisation de ces projets choisissant d'accompagner leur avis de recommandations techniques. Tandis que d'autres ont interdit systématiquement le recours à cette technique. En 2004, la Direction Générale de la Santé (DGS) a saisi le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF) pour définir une position nationale. Le CSHPF, dans l'avis édité en 2006, a affirmé la prééminence du réseau public comme mode d'approvisionnement des bâtiments en ville et vise à limiter l'utilisation de l'eau de pluie aux usages extérieurs.

⁵⁸⁶ Ex. l'Allemagne, le Luxembourg, la Suède, et la Belgique. On dénombre plus de 100 000 installations par an dans ces pays. La Belgique a rendu l'usage de l'eau de pluie pour toute construction neuve obligatoire depuis 2002.

⁵⁸⁷ Les années 2003 et 2006 ; M. Camdessus, B. Badré, I. Chéret, P.-F. Ténrière-Buchot, *Eau*, préc. p. 15.

l'augmentation de la consommation de l'eau⁵⁸⁸ et de son prix et, aussi, le souci de protéger l'environnement⁵⁸⁹, le législateur a dû encadrer l'optimisation de l'affectation de cette ressource par l'arrêté du 21 août 2008 *relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*⁵⁹⁰. D'ailleurs, c'est avec réserve que le législateur s'est lancé dans ce domaine. Ainsi, le pouvoir public a mis en place les conditions d'utilisation des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation⁵⁹¹ (1) et a fixé les modalités de contrôles des ouvrages réservés à la récupération d'eau pluviale (2).

1. Les conditions d'utilisation des ressources alternatives à l'eau potable

L'eau de pluie est une eau naturellement douce, dénuée de calcaire et de chlore. Mais, la qualité de l'eau de pluie peut s'altérer au voisinage d'une zone industrielle, étant donné que l'atmosphère qu'elle traverse est souvent polluée. Cette qualité change aussi dès que l'eau de pluie entre en contact avec la surface des toits. En conséquence, l'emploi de cette eau doit être soumis à des filtrations en vue d'éviter toute contamination sanitaire⁵⁹². Dans cette optique, le législateur a jugé opportun, du moins le temps d'acquérir de l'expérience dans la gestion du risque de la contamination humaine, de restreindre l'utilisation de cette eau à certains

⁵⁸⁸ Chaque français consomme près de 150 litres d'eau par jour, soit trois fois plus qu'il y a 30 ans : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-recuperation-de-l-eau-de-pluie.html>.

⁵⁸⁹ Ménager les nappes phréatiques, réduire les eaux de pluie pour la prévention des crues, diminuer les eaux de ruissellement en cas de fortes de pluies.

⁵⁹⁰ JORF n° 0201 du 29 août 2008.

⁵⁹¹ Art. 2 de la directive n° 98/83/CE du 3 nov. 1998 *relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine*, (JOCE n° L 330 du 5 déc. 1998 et rectific. JOCE n° L 111 du 20 avr. 2001) précise qu'on entend par :

1- « *eaux destinées à la consommation humaine* :

a- *toutes les eaux destinées, soit en l'état, soit après traitement, destinées à la boisson, à la cuisson, à la préparation d'aliments, ou à d'autres usages domestiques, quelle que soit leur origine et qu'elles soient fournies par un réseau de distribution, à partir d'un camion-citerne ou d'un bateau-citerne, en bouteilles ou en contours,*

b- *toutes les eaux utilisées dans les entreprises alimentaires pour la fabrication, la transformation, la conservation ou la commercialisation de produits ou de substances destinées à la consommation humaine, à moins que les autorités nationales compétentes n'aient établi que la qualité des eaux ne peut affecter la salubrité de la denrée alimentaire finale.* »

Cette définition a été reprise par l'art. R. 1321-1 du CSP.

⁵⁹² Le règlement (CE) n° 852/2004 CE du Parlement européen du conseil du 29 avr. 2004 *relatif à l'hygiène des denrées alimentaires cherche à obtenir un niveau élevé de protection de la vie et de la santé humaine*, JOUE L 139, 30 avr. 2004, pp. 1-54.

bâtiments et usages. Ainsi, il a strictement interdit la consommation de cette eau⁵⁹³ et son utilisation à l'intérieur des établissements sociaux, médicaux, fréquentés par une population fragile⁵⁹⁴. Elle a été tolérée pour les usages strictement professionnels et industriels⁵⁹⁵. Aussi, son emploi, à l'intérieur des bâtiments, a été limité à certains usages⁵⁹⁶.

En outre, les réservoirs de stockage de l'eau de pluie doivent respecter plusieurs conditions. En effet, la conception de ces équipements ne doit présenter aucun risque de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau potable. Ainsi, il est interdit de raccorder ce réseau, même temporairement, avec le réseau d'eau de pluie. Il est nécessaire que les réservoirs soient étanches et facile d'accès permettant de les entretenir régulièrement⁵⁹⁷. Il faut qu'ils restent couverts pour éviter toute pollution provenant de l'extérieur et tout risque de noyade. De même qu'il est impératif d'implanter à proximité de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine et tout robinet de soutirage d'eau de pluie une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

Il est primordial de respecter d'une manière méticuleuse ces conditions pour protéger la santé humaine. De cette manière, l'eau potable pourra être économisée.

2. Les modalités de contrôle des ouvrages de récupération d'eau de pluie

Dans un contexte de protection de la santé de la population, un certain nombre d'exigences sont imposées au maître d'ouvrage pour pouvoir profiter d'eau de pluie

⁵⁹³ L'art. L. 1321-1 du CSP précise que : « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

L'utilisation d'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine est interdite. »

⁵⁹⁴ Établissement de santé et des établissements sociaux et médicaux sociaux, d'hébergement des personnes âgées, des cabines médicales, des cabines dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine, des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

⁵⁹⁵ À l'exception de l'eau destinée à la consommation humaine, art. R. 1321-1 du CSP et le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avr. 2004.

⁵⁹⁶ Art. 2 de l'arrêté du 21 août 2008 ; Ex. des excréta, le lavage des sols, le linge (d'une manière expérimental)

⁵⁹⁷ Art. 4 de l'arr. du 21 août 2008 *relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.*

recupérée⁵⁹⁸. Ainsi, avant les travaux d'installation des ouvrages⁵⁹⁹ de captation d'eau de pluie, l'abonné est tenu de faire une déclaration d'usage intérieure et à des fins domestiques⁶⁰⁰ au maire de la commune concernée. Cette déclaration doit comporter toutes les informations utiles concernant l'ouvrage, l'usage auquel l'eau est destinée, le rejet de cette eau ou pas dans le réseau public de collecte des eaux usées et l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments. Dans un délai d'un mois à l'achèvement des travaux, le déclarant est tenu de compléter la déclaration par des informations se rapportant à la date d'achèvement de l'installation et éventuellement les modifications apportées à la déclaration initiale⁶⁰¹. À la réception des deux déclarations, le maire a pour obligation de les enregistrer dans la base de données créée à cet effet par le ministre chargé de l'écologie. Ces informations sont tenues à la disposition de représentants de l'État dans le département et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées.

L'état d'esprit sécuritaire du législateur l'avait poussé à adopter l'arrêté du 17 décembre 2008⁶⁰². En effet, cet arrêté autorise les agents de service d'eau potable à accéder aux propriétés privées du déclarant en vue de contrôler les ouvrages intérieurs de distribution d'eau potable et de récupération d'eau de pluie. L'abonné doit être informé, au plus tard sept jours ouvrés, de la date de visite envisagée par le service du contrôle. Le contrôle doit être effectué en présence de l'abonné ou son représentant. Ce dernier est tenu de laisser le service chargé du contrôle d'accéder à sa propriété. En effet, l'accès et la visite des lieux sont strictement limités aux seules nécessités du contrôle. Après la vérification de la déclaration

⁵⁹⁸ Art. 3 de l'arr. du 21 août 2008 *relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.*

⁵⁹⁹ Selon l'art. L. 214-1 du C. envir., : « *les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physiques ou moral, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.* »

⁶⁰⁰ Art. R. 214-5 du C. envir., : « *constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, au sons d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.* »

⁶⁰¹ Art. R. 2224-22-1 du CGCT. Art. 1321-55 du CSP.

⁶⁰² Arr. du 17 déc. 2008 *relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie*, JORF n° 0300 du 26 déc. 2008, p. 20011.

déposée auprès du maire de la commune, les contrôleurs doivent vérifier visuellement les dispositifs de sécurité qui entourent les ouvrages de récupération d'eau de pluie⁶⁰³ et les installations privatives de distribution d'eau potable⁶⁰⁴ et de récupération d'eau de pluie⁶⁰⁵.

Le rapport de visite⁶⁰⁶ doit être notifié à l'abonné. Dans le cas où les ouvrages contrôlés présentent un risque de contamination pour le réseau de distribution de l'eau potable, le contrôleur peut enjoindre à l'abonné de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser le risque constaté et rendre l'installation conforme aux règles d'hygiène dans un délai déterminé. À l'expiration de ce délai, une nouvelle visite va être organisée par le service. Après une mise en demeure restée sans effet, le service peut procéder à la fermeture du branchement d'eau potable. En dehors de ce cas, le contrôle ne peut pas être renouvelé pour le même ouvrage et pour un même abonné qu'avant l'expiration d'un délai de cinq ans⁶⁰⁷.

Dans le cas où la déclaration est préalable au contrôle, il appartient à l'abonné de payer les frais de ce contrôle selon les coûts calculés par le règlement de service. Il se trouve que le contrôle des ouvrages de récupération d'eau de pluie n'est pas lié au dépôt de la déclaration à

⁶⁰³ Art. 1^{er} de l'arr. du 17 déc. 2008 *relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie* dispose que : « l'examen visuel du système de récupération d'eau de pluie permettant de constater :

- 7- le caractère non translucide, nettoyable et vidangeable du réservoir ;
- 8- l'accès sécurisé du réservoir, pour éviter tout risque de noyade ;
- 9- les usages visibles ou déclarés par l'utilisateur, effectués à partir de l'eau de pluie récupérée ;
- 10- dans le cas où les ouvrages de récupération d'eau de pluie permettent la distribution d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments.
- 11- le repérage des canalisations de distribution d'eau de pluie de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs ;
- 12- la présence d'une plaque de signalisation à proximité de tout robinet de soutirage d'eau de pluie, comportant la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite. »

⁶⁰⁴ Selon l'art. R. 1321-43, 3^o du CSP, ces installations sont les canalisations et appareillages installés entre les robinets qui sont normalement utilisés pour la consommation humaine et le réseau public de distribution, les autres réseaux de canalisations, réservoirs et équipements raccordés de manière permanente ou temporaire.

⁶⁰⁵ Art. 1^{er}, II, 2^o de l'arr. du 17 déc. 2008 dispose que : « le contrôleur vérifie l'absence de raccordement temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable ; L'existence d'un système de dis-connexion par surverse totale en cas d'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau public de distribution d'eau potable. »

⁶⁰⁶ Le rapport de visite doit préciser la date et le lieu du contrôle, le nom de l'agent mandaté par le service, le nom de l'abonné ou de son représentant, le constat des éléments observés pour chaque point de contrôle pour les dispositifs de sécurité et les installations de récupération d'eau de pluie, les risques constatés et les mesures à prendre par l'abonné dans un délai déterminé pour le contrôle des installations privatives.

⁶⁰⁷ L'art. R. 2224-22-4 du CGCT précise les cas où ce délai ne peut pas être respecté.

la mairie. En effet, les services d'eau peuvent décider de contrôler les ouvrages de récupération d'eau de pluie réalisés à des fins d'usage domestique qui ne sont pas déclarés en mairie s'ils ont connaissance de tels installations chez leurs abonnés ou s'ils ont une forte présomption⁶⁰⁸. Si l'existence d'une autre ressource en eau que celle distribuée par le réseau de distribution publique est avérée, le coût du contrôle est à la charge de l'abonné. Dans le cas contraire, le coût du contrôle est assumé par le service d'eau. Il apparaît que le législateur français ait pris toutes les dispositions nécessaires pour encadrer l'utilisation de cette eau et prévenir les contaminations.

Il faut que le législateur marocain prenne modèle sur ces exigences et réglemente l'usage de l'eau pluviale dans les usages quotidiens des domestiques en vue d'éviter le gaspillage de l'eau potable.

§II- La gestion de l'utilisation de l'eau par la réduction de sa consommation

En parallèle à la technique de la récupération de l'eau pluviale, le pouvoir public dispose d'une autre voie pour protéger l'environnement et optimiser la consommation de l'eau potable. En effet, la meilleure opportunité qui peut se présenter pour économiser l'eau dans les bâtiments c'est de responsabiliser directement les consommateurs.

Malheureusement, la législation marocaine ne dispose d'aucune réglementation dans ce sens. Tandis que le législateur français a consacré cette norme dans sa législation. Il est à préciser que les propriétaires et/ou le syndic d'une copropriété peuvent faire la demande auprès du service de distribution d'eau pour installer un compteur d'eau froide individuel⁶⁰⁹. Cette disposition est fondée sur l'idée que chaque consommateur est tenu d'assumer les frais de sa consommation. En effet, il est inconcevable qu'une livraison faite à un consommateur

⁶⁰⁸ La présomption peut reposer sur un des contacts suivants :

13- Contamination du réseau public pouvant provenir de l'utilisation alternative de ressource en eau ;

14- Consommation en eau « anormalement basse » par rapport à la consommation habituelle du branchement concerné (ne se justifiant ni un changement d'utilisateur ni par une période d'inoccupation ou par la consommation moyenne d'un branchement équivalent).

⁶⁰⁹ Art. 93 de la loi 2000-1208 du 13 déc. 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) (JORF n° 289 du 14 déc. 2000, p. 19777), modifié par l'art. 61 de la loi n° 2006-1272 du 30 déc. 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, JORF n°0303 du 31 déc. 2006, p. 20285.

soit payée par quelqu'un d'autre. Dans le cadre de la copropriété, la décision de procéder à cette demande et de réaliser des études et travaux nécessaires à cette individualisation⁶¹⁰ et l'installation de compteurs d'eau froide doit être prise à la majorité des voies⁶¹¹.

L'installation d'un compteur d'eau individuel peut s'avérer onéreuse. Par conséquent, il appartient au propriétaire bailleur décidant de l'opportunité de cette individualisation de supporter les charges d'études et de pose de compteurs individuels⁶¹². Pour organiser le contrat d'individualisation de distribution d'eau établie entre le demandeur et le service public de distribution d'eau, le législateur a adopté le décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi relative à la solidarité et le renouvellement urbain⁶¹³ et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau. En effet, ce décret observe qu'il incombe à la personne morale, de droit public ou privé, chargée d'organiser le service public de distribution d'eau d'adapter les conditions d'organisation et d'exécution de ce service⁶¹⁴ afin d'individualiser les contrats de fourniture d'eau⁶¹⁵.

Les nouvelles constructions dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} novembre 2007⁶¹⁶ devront avoir des compteurs individuels favorisant la détermination de la quantité d'eau froide réellement consommée dans chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes⁶¹⁷. En ce qui

⁶¹⁰ Art. 25, § o de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, (JORF du 11 juill. 1965, p. 5950), modifié par l'art. 114 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, JORF n° 0181 du 7 août 2015, p. 13537.

⁶¹¹ Art. 25, § k de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 modifié par l'art. 114 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

⁶¹² Art. 93 de la loi relative à la loi SRU.

⁶¹³ Loi SRU.

⁶¹⁴ Ex. la définition de la relation entre l'exploitant du service de distribution d'eau et les abonnés, les modalités de fourniture de l'eau, les obligations du service, les règles applicables aux abonnements, les conditions de mise en service des branchements et compteurs, etc.

⁶¹⁵ Art. 1^{er} al. 1^{er} du décr. n° 2003-408 du 28 avr. 2003 *pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau*, JORF n° 105 du 6 mai 2003 page 7854.

⁶¹⁶ Art. 2 du décr. n° 2007-796 du 10 mai 2007 *relatif au comptage de la fourniture d'eau froide dans les immeubles à usage principal d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation*, JORF n° 109 du 11 mai 2007, p. 8595 ; Cette disposition ne vise pas les logements-foyers (art. L.633-1 modifié par l'art.74 de la loi n° 2006-872 du 13 juill. 2006 *portant engagement national pour le logement*, JORF n° 163 du 16 juill. 2006, p.10662 : « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non des locaux communs affectés à la vie collective. »).

⁶¹⁷ Art. L.135-1 du CCH créé par l'art. 59 de la loi n° 2006-1772 du 30 déc. 2006 *sur l'eau et les milieux aquatiques*, JORF 31 déc. 2006, p. 20285.

concerne les compteurs individuels d'eau chaude, ils sont aussi obligatoires pour les logements neufs. Cependant, cette individualisation reste facultative pour les anciens logements⁶¹⁸.

Pour construire durablement, il est nécessaire de bien gérer, aussi, l'énergie.

⁶¹⁸ Rép. Min. n° 29419 : *JOAN Q* 7 sept. 2010 ; *JCP N* 2010, act. 652.

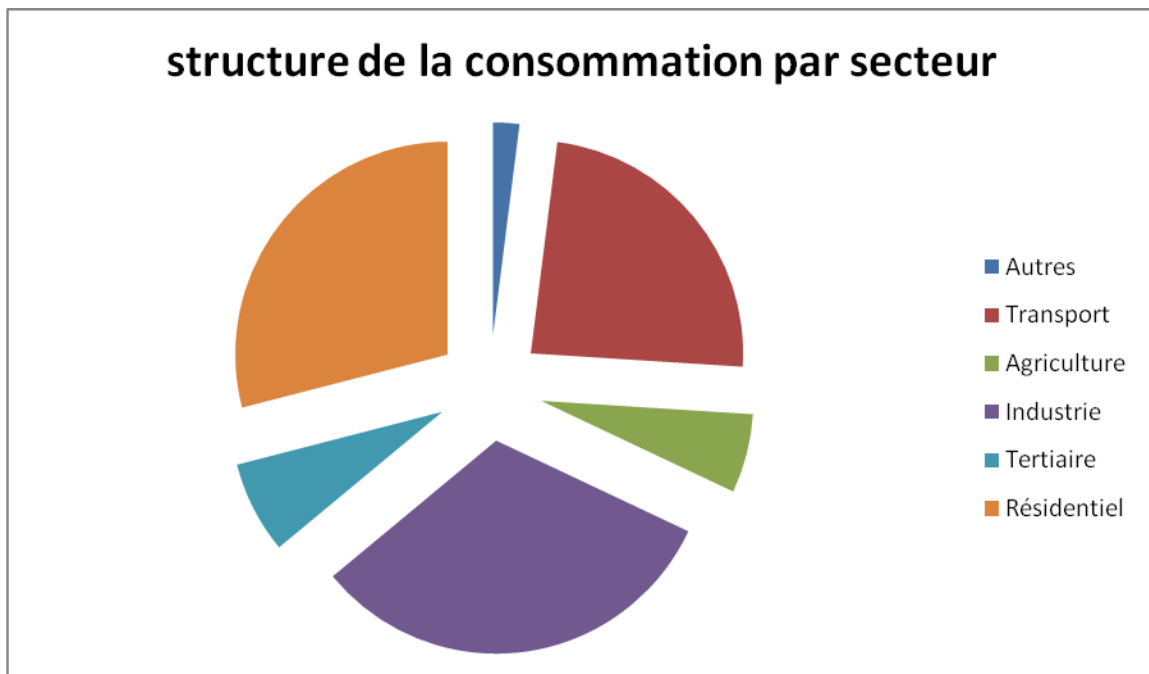
SECTION II

LA GESTION DE L'ÉNERGIE

DANS LE CADRE D'UNE CONSTRUCTION DURABLE

Le Maroc connaît un développement dynamique dans tous les secteurs. Ces secteurs nécessitent une grande consommation de l'énergie, dont le bâtiment qui représente à lui seul 36 % de la consommation énergétique finale au Maroc⁶¹⁹. Le Maroc est un pays importateur des énergies fossiles⁶²⁰. En 2012, sa facture énergétique s'élevait à 104 milliards de dirhams, ce qui alourdit sa balance commerciale. De surcroît, les énergies fossiles constituent une source importante d'émission de gaz à effet de serre⁶²¹. D'ailleurs, 90 % de ces émissions seraient responsable du changement climatique⁶²².

⁶¹⁹ 29 % pour le résidentiel et 7 % au niveau tertiaire.



⁶²⁰ Le pétrole constitue à lui seul 61 % de la consommation énergétique.

⁶²¹ Le Maroc est un faible émetteur de GES, le total de ses émissions est estimé à 75 millions t-Eq CO₂/an soit 2,5 t-Eq par habitant, pour l'année de référence 2004. En Europe 94 % des émissions de CO₂ sont attribuées au secteur énergétique d'après le Livre vert 2001.

⁶²² 4^{ème} rapport du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur le Changement Climatique (GIEC) sur l'évolution du climat. Les effets du phénomène d'émission de GES sont encore mal connus. Mais, le GIEC s'accordent à

Pour éviter le fardeau du coût de l'énergie sur l'économie nationale et contribuer au développement durable, le législateur est tenu d'assurer une meilleure optimisation de l'énergie à travers l'application d'une politique d'efficacité énergétique dans les bâtiments (§I) et le recours aux énergies renouvelables⁶²³ (§II).

§I- Les actions entreprises pour optimiser la performance énergétique dans les bâtiments

Fidèle à ses engagements internationaux⁶²⁴, à la volonté de réduire le gaz à effet de serre⁶²⁵ et à la nécessité de sécuriser l'approvisionnement au niveau de l'énergie, le Maroc a introduit le Code d'efficacité énergétique dans le bâtiment⁶²⁶ préconisant l'adoption de la réglementation thermique des bâtiments (A). La mise en place de cette réglementation constitue une première expérience au pays. Sur ce, il importe de s'intéresser à la réalisation de l'énergie dans le cadre bâti en France (B).

A. L'adoption du Code de l'efficacité énergétique dans le bâtiment

L'Agence Nationale pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique⁶²⁷ a lancé en partenariat avec le Fonds pour l'Environnement Mondial⁶²⁸ (FEM) et le Programme des Nations unies pour le Développement⁶²⁹ et la

prédire une élévation de la température (1 à 35° C) et du niveau des océans (15 cm à 1 mètre). L'étendue des conséquences possibles de l'élévation de la température et de la montée du niveau des mers est considérable : des îles et des zones côtières pourraient disparaître sous les eaux, des incendies, des pluies diluviennes, des inondations catastrophiques, une augmentation notable des cyclones, un dérèglement des moussons et des canicules longues, etc.

⁶²³ Art. 7 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD souligne la nécessité de : « promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies de l'efficacité énergétique pour lutter contre toute forme de gaspillage des énergies. »

⁶²⁴ Protocole de Kyoto signé par le Maroc en 2002.

⁶²⁵ GES.

⁶²⁶ CEEB.

⁶²⁷ ADEREE.

⁶²⁸ C'est une organisation gérant un système de financement destiné à mener des actions pour la préservation de l'environnement. Ce Fonds travaille en partenariat avec les institutions internationales, des organisations non gouvernementales et des partenaires du secteur privé qui luttent contre les problèmes environnementaux à l'échelle mondiale.

⁶²⁹ PNUE.

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit⁶³⁰ (GTZ) un programme d'efficacité énergétique dans le bâtiment dont l'objectif principal est d'optimiser la consommation énergétique de ce secteur. Ce programme ambitionne la réduction de 4,5 millions de tonnes équivalent de gaz à effet de serre⁶³¹ (MteCO₂) et 1,2 million de tonne équivalent pétrole (tep) par an à l'horizon 2020. Il comprend la mise en place d'un Code d'efficacité énergétique de bâtiment⁶³² se focalisant sur la labellisation des équipements électroménagers et la mise en place d'un cadre réglementaire régissant la performance énergétique dans tous les secteurs dont le bâtiment⁶³³.

Il est à souligner que le secteur du bâtiment est un secteur éminemment stratégique du fait de la longue durée de vie des édifices. En effet, les constructions d'aujourd'hui conditionneront durablement les consommations de demain. Un bâtiment bien pensé dès sa conception sera toujours plus performant et moins coûteux qu'un logement rénové *a posteriori*. Par ailleurs, en adoptant la réglementation thermique de bâtiment (RTB), le Maroc vise à optimiser et améliorer l'utilisation de l'énergie⁶³⁴. Dans cette perspective, la politique de l'efficacité énergétique a introduit des exigences minimales devant respecter les bâtiments résidentiels et tertiaires s'attachant à la réduction de la consommation du chauffage, de climatisations et d'éclairage des bâtiments⁶³⁵. Pour atteindre ces objectifs, il appartient aux professionnels de s'intéresser aux approches de conception performante de l'enveloppe du

⁶³⁰ Entreprise appartenant à la République fédérale d'Allemagne.

⁶³¹ GES.

⁶³² CEEB.

⁶³³ Loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* promulguée par le Dahir n° 1-11-161 du 1^{er} kaada 1432 (29 sept. 2011), BO n° 5996 du 17 nov. 2011.

⁶³⁴ Une augmentation sensible du taux d'équipement des ménages en appareils électrique avec l'amélioration du niveau de vie et la baisse des prix des équipements électriques ex. chauffage, climatisation, chauffage de l'eau, réfrigération, etc.

⁶³⁵ Les spécifications techniques minimales des performances thermiques des bâtiments sont fixées comme suit dans ce tableau :

Zones	Besoins spécifiques thermiques annuels maximaux de chauffage et de climatisation des bâtiments au Maroc en Kilowattheure (kWh)/m ² /an				
	Résidentiels	Enseignement	Santé	Tourisme	Autres
Zone 1	40	44	72	48	45
Zone 2	46	50	73	52	49
Zone 3	48	61	68	66	49
Zone 4	64	80	47	34	35
Zone 5	61	65	92	88	56
Zone 6	65	67	93	88	58

bâtiment et des systèmes énergétiques du bâtiment⁶³⁶. Les efforts mis en œuvre pour isoler un bâtiment devront plus ou moins être prononcés selon le climat environnant. C'est ainsi que les experts ont dû subdiviser le territoire en six zones climatiques homogènes⁶³⁷.

Pour s'assurer de l'efficacité des travaux réalisés, il est nécessaire d'équiper les logements d'un système permettant de mesurer ou d'estimer la consommation d'énergie de chaque logement et d'informer les occupants, au moins chaque mois, de leur consommation.

Mettre en œuvre ces exigences permettra de limiter de 39 % à 64 % les besoins thermiques de chauffage et de climatisation dans le secteur résidentiel et de 32 % à 72 % dans le secteur tertiaire et de réduire d'environ 2,97 millions⁶³⁸ de Teq CO₂⁶³⁹.

En vue de stimuler l'intérêt des acteurs à la politique de l'efficacité énergétique, de tester et démontrer sa faisabilité technique et d'évaluer son impact économique des appels à proposition de projets répondant aux critères d'efficacité énergétique dans le bâtiment ont été

⁶³⁶ Ex. la technique de l'orientation d'un bâtiment (permet d'avoir les besoins en lumière naturelle ; d'utiliser le rayonnement solaire pour chauffer le bâtiment ou, au contraire, de s'en protéger pour éviter la surchauffe ; et permet de protéger le bâtiment de se refroidir en hiver ou d'être chaude en été.

Les pièces orientées au nord bénéficient toute l'année d'une lumière égale et du rayonnement solaire diffus. Pendant l'été, elles peuvent souffrir d'un rayonnement direct au petit matin et en soirée car le soleil est bas et ses rayons provoquent un éblouissement difficile à contrôler.

Les pièces orientées à l'est bénéficient du soleil le matin mais la lumière est difficile à maîtriser car les rayons sont bas sur l'horizon. L'exposition solaire y est faible en hiver mais, en été, elle est supérieure à l'orientation sud, ce qui est peu intéressant.

Les pièces orientées à l'ouest présentent des caractéristiques identiques : possibilité d'inconfort visuel par l'éblouissement et surexposition en été. De plus, en été, ces pièces étant exposées à un rayonnement solaire intense qui s'additionne aux températures déjà élevées en fin de journée, il devient difficile de contrôler les surchauffes.

Les pièces orientées au sud bénéficient d'une lumière plus facile à contrôler et d'un ensoleillement maximal en hiver et minimal en été. En effet, en hiver, le soleil bas (+ 17°) pénètre profondément dans la maison tandis qu'en été, la hauteur soleil est plus élevée (+ 60°) et la pénétration du soleil est donc moins profonde. Le sud est l'orientation qui permet le meilleur contrôle passif de l'ensoleillement. Les apports solaires sur une surface verticale (fenêtre) sont également nettement inférieurs au sud car ils sont diminués par un facteur égal au cosinus de l'angle d'incidence.) ; Double vitrage.

⁶³⁷ Zone 1 : Agadir ; zone 2 : Tanger ; zone 3 : Fès ; zone 4 : Ifrane ; zone 5 : Marrakech ; zone 6 : Er-Rachidia ; Décret n° 2-13-874 du 20 hijra 1435 (15 oct. 2014) *approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment*, BO n° 6306 du 12 moharrem 1436 (06 nov. 2014).

⁶³⁸ http://www.ma.undp.org/content/morocco/fr/home/operations/projects/environment_and_energy/CEEB.html.

⁶³⁹ Les émissions de GES sont généralement exprimées en tonne équivalent (CO₂) (TeqCO₂), unité commune pour l'ensemble des gaz qui prend en compte leurs caractéristiques (durée de vie et capacité à réchauffer la planète).

lancés⁶⁴⁰. À ce stade de développement, il faut noter que la réglementation thermique couvre le secteur de l'habitat et les bâtiments tertiaires⁶⁴¹. Mais, elle ne vise pas les zones rurales. A priori, ces zones sont confrontées plutôt à un sous équipement qu'à la problématique de maîtrise de l'énergie, de même que leurs caractères informels pèseront lourdement sur le coût de contrôle. En outre, ces exigences ne concernent, actuellement, que les nouvelles constructions malgré que le potentiel énergétique dans les bâtiments existants soit très important⁶⁴². Néanmoins, un audit énergétique a été prévu pour les bâtiments dépassant un certain seuil⁶⁴³.

L'audit énergétique doit être réalisé par les organismes d'audit agréés à cet effet par l'administration remplissant un certain nombre de conditions⁶⁴⁴. Les personnes auditées ayant reçues le résumé des résultats de l'audit, les recommandations établies pour mettre à niveau le système énergétique et le plan d'efficacité énergétique indiquant les mesures prises en compte et le rapport annuel de mise en œuvre de ce plan sont tenues de transmettre ces informations à l'administration qui seront envoyées à l'Agence Nationale de développement de l'Énergie Renouvelable et de l'Efficacité Énergétique⁶⁴⁵. En parallèle à l'audit, la loi relative à

⁶⁴⁰ L'Union européenne a accompagné l'ADEREE dans ce projet par un appui financier de 83,5 millions de dirhams ; Neuf projets ont répondu à l'appel de l'offre ;

⁶⁴¹ Les établissements scolaires, les hôpitaux, les établissements touristiques, les bureaux administratifs.

⁶⁴² La Commission européenne dans sa communication, vers une stratégie pour l'environnement urbain du 11 févr. 2004, com. 2004 final p. 25 relevait « *la nécessité de rendre plus durable les bâtiments anciens par des travaux de mise à niveau ou leur rénovation selon les critères durable* ». Elle soulignait, en outre, que « *l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants est une méthode les plus rentables pour honorer les engagements pris à Kyoto.* »

⁶⁴³ L'audit énergétique est défini comme étant : « *l'ensemble des études, des investigations techniques et économiques, des contrôles de performances énergétiques des équipements et des procédés techniques, permettant l'identification des causes de la surconsommation de l'énergie et la proposition d'un plan d'actions correctif* » ; Le programme 2011-2014 vise en particulier les audits énergétiques dans 130 établissements tertiaires. Cet audit permettra d'économiser à l'horizon 2020 environ 320 Ktep/an d'énergie et une réduction de GES d'environ 1,7 MTECO²/an.

⁶⁴⁴ Art. 14 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 relative à l'efficacité énergétique : « *ces organismes doivent respecter les conditions suivantes :*

- être constitué sous forme de société de droit marocain ;
- ne pas être en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- disposer de références techniques ainsi que des moyens humains, matériels et financiers nécessaires à la réalisation de l'audit énergétique obligatoire ;
- disposer d'un manuel de procédures pour la réalisation des audits énergétiques homologué par l'administration ;
- offrir toutes les garanties d'impartialité et d'indépendance. »

⁶⁴⁵ ADEREE.

l'efficacité énergétique prévoit, aussi, le recours à l'étude d'impact énergétique⁶⁴⁶. Cette étude doit permettre d'évaluer les consommations énergétiques et les potentiels d'efficacité énergétique que présente un projet. Elle facilitera l'identification des ressources d'énergie locales mobilisables et la mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires en vue d'atténuer les niveaux de consommation énergétique prévisionnelles.

Il est à souligner que le projet de construction soumis à l'étude d'impact environnemental⁶⁴⁷ (EIE) doit être complété par l'étude d'impact énergétique. Dans ce cas une décision d'acceptabilité environnementale doit être prononcée, à la fois, pour l'aspect environnemental et énergétique. Cette exigence est très importante. L'administration dispose de la faculté d'appréciation des performances énergétiques d'un projet soumis à l'étude d'impact. Elle permettra l'instauration d'une relation rapprochée et directe entre l'administration et le maître d'ouvrage favorisant un dialogue réciproque ne pouvant que servir la cause environnemental. Le non-respect des dispositions prescrites par cette loi est passible de sanctions⁶⁴⁸. Aussi, le législateur exige que les installations produisant les énergies renouvelables respectent les performances énergétiques minimales fixées par voie réglementaire.

Par l'adoption de la loi n° 47-09 du 29 septembre 2011 *relative à l'efficacité énergétique*⁶⁴⁹, entrée en vigueur le 6 novembre 2015, le Maroc vient d'entamer sa première expérience dans le domaine de la gestion de l'énergie dans le cadre bâti. Cette réglementation s'appuie sur les avancées réalisées par d'autres pays tel que la France. Cependant, le fait de préciser des performances énergétiques très basses dès la première réglementation risque de

⁶⁴⁶ Cette disposition concerne les projets de programme d'aménagement urbain ou tout projet de programme de construction de bâtiment quel que soit leur usage, figurant sur une liste fixée par voie réglementaire en fonction du seuil de consommation d'énergie thermique ou électrique spécifique à chaque catégorie de projet.

⁶⁴⁷ Art. 1^{er}, § 2 de la loi n° 12-03 du 12 mai 2003 *relative aux EIE* précise que c'est une : « étude préalable permettant d'évaluer les effets directs ou indirects pouvant atteindre l'environnement à court, moyen et long terme suite à la réalisation de projets économiques et de développement et à la mise en place des infrastructures de base et de déterminer des mesures pour supprimer ou compenser les impacts négatifs et d'améliorer les effets positifs du projet sur l'environnement. »

⁶⁴⁸ Est puni d'une amende de 20 000 MAD à 200 000 MAD la personne qui n'a pas respecté les seuils de performance énergétique minimales de construction et toute personne qui fait obstacle ou entrave l'exercice du contrôle technique, et d'une amende de 30 000 MAD à 300 000 MAD toute personne soumise à l'audit énergétique qui n'a pas effectué ledit audit.

⁶⁴⁹ V. Lagarde, « Loi sur l'efficacité énergétique, vite les décrets d'application », *Archimedia*, 2012.

décourager les maîtres d'ouvrage. Étant donné que ces derniers disposaient, seulement, d'un an pour s'adapter et se conformer aux nouvelles exigences de la réglementation.

Il est compréhensible que l'autorité publique prenne la décision de s'impliquer dans un premier temps dans les constructions neuves. Vu l'importance de moyens financiers qu'il faut engager et de nouvelles technicités dans la construction dont les constructeurs devront apprendre et maîtriser en vue d'une application sur le terrain.

Il convient d'étudier les dispositions prises par le législateur français pour maîtriser l'énergie dans le secteur du bâtiment et cela depuis les années soixante-dix.

B. La réalisation de la performance énergétique dans le cadre bâti en France

Le secteur immobilier est responsable de 40 % de la consommation d'énergie totale de l'Union européenne et de 25 % du rejet de dioxyde de carbone (CO²). La France a pour objectif de réduire à 40 % les émissions de gaz à effet de serre⁶⁵⁰ d'ici à 2030 et de les diviser par quatre d'ici 2050. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs dispositions ont été prises par le pouvoir public⁶⁵¹. Un an après le choc pétrolier de 1973, une succession de réglementations thermiques ont vu le jour. Les exigences de ces réglementations n'ont pas cessé de se durcir au fil des années visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments⁶⁵². Elles ont été couronnées par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite « Grenelle 1 »⁶⁵³ et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » préparant l'adoption de la réglementation thermique

⁶⁵⁰ GES.

⁶⁵¹ Ex. la loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005 *de programme fixant les orientations de la politique énergétique*, JORF n° 163 du 14 juill. 2005 ; Décr. n° 2006-1147 du 14 sept. 2006 *relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments*, JORF n° 214 du 15 sept. 2006, p. 13588.

⁶⁵² La première réglementation a imposé l'isolation des constructions neuves et du renouvellement de l'air. Elle a fixé comme objectif de réduire de 25 % la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux normes en vigueur depuis la fin des années 1950. Les réglementations, qui se sont succédées, ont ambitionné la réduction de 20 % à 40 % de la consommation énergétique de la réglementation qui la précède. Avec la réglementation thermique 2000 (RT 2000), le législateur a pris en compte le confort d'été, les équipements consommateurs d'énergie. De son côté, la réglementation thermique 2005 (RT 2005) s'est intéressée à la construction bioclimatique et sur l'amélioration des énergies renouvelables.

⁶⁵³ Cette loi a pour objectif la diminution de la consommation de l'énergie dans les bâtiments neufs et existants.

2012 aspirant la limitation de la consommation d'énergie primaire à 50 Kilowattheure par mètre cube⁶⁵⁴ par an en moyenne.

Cette réglementation s'adresse aux bâtiments neufs et anciens⁶⁵⁵. Elle s'attache à susciter une évolution technologique et industrielle significative dès la conception de l'ouvrage. Il consiste à renforcer l'isolation, de sorte de placer le bâtiment sous une sorte de *cloche protectrice*⁶⁵⁶, à assurer une étanchéité à l'air et à tirer le meilleur parti des apports naturels en énergie du site et, aussi, à utiliser les biomatériaux et des bois certifiés.

En outre, le législateur a prévu un processus d'économie d'énergie dans la copropriété s'articulant autour de deux axes. Le premier axe relève de l'évaluation de l'efficacité énergétique afin de réaliser les travaux nécessaires (1) et le deuxième axe vise l'individualisation des frais de chauffage (2).

1. Les modalités de la réalisation de l'efficacité énergétique dans les copropriétés

En parallèle des dispositions relevant de la maîtrise de l'énergie consacrées aux bâtiments neufs, le législateur a décidé de plusieurs règles visant son optimisation dans le bâti existant. En effet, l'article premier du Grenelle 2⁶⁵⁷ a prévu l'obligation de réaliser le diagnostic de performance énergétique⁶⁵⁸ (DPE) dans les copropriétés équipées d'une

⁶⁵⁴ Kwh/m²/an.

⁶⁵⁵ Le législateur a prescrit une réglementation thermique pour la rénovation énergétique des bâtiments. Cette rénovation repose sur les articles L. 111-10 du CCH et R. 131-25 à l'art. R. 131-28-6 du CCH. Aussi, pour les bâtiments existants, il est nécessaire de réaliser *une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique de bâtiment* (décr. n° 2007-363 du 19 mars 2007, JORF n° 68 du 21 mars 2007 p. 5146).

⁶⁵⁶ OPECST, « La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ? » *Le moniteur*, n° 5544, 26 févr. 2010.

⁶⁵⁷ Cet art. a été codifié dans l'art. L. 134-4-1 du CCH.

⁶⁵⁸ Créé par l'art. 41 de la loi n° 2004-1343 du 9 déc. 2004 *de simplification du droit*.

L'art. L. 134-1 du CCH définit le DPE comme étant : « *un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à accompagner cette performance.* »

installation collective de chauffage ou de refroidissement⁶⁵⁹. Toutefois, cette obligation ne concerne pas les copropriétés de cinquante lots et plus, équipés de ces installations, dont la demande du permis de construire est déposé avant le 1^{er} juin 2001⁶⁶⁰. D'ailleurs, ce type de bâtiment sera soumis à l'audit énergétique⁶⁶¹. Pour ce faire, le diagnostic de performance énergétique⁶⁶² ou/et l'audit énergétique doivent être inscrits à l'ordre du jour à l'assemblée générale des copropriétaires⁶⁶³. La décision d'effectuer le diagnostic et l'audit énergétique est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés⁶⁶⁴. Cette initiative permettra d'éclairer les propriétaires sur les travaux d'économies d'énergie et l'efficacité énergétique susceptible d'être atteinte et la décision à prendre⁶⁶⁵.

Le diagnostic de performance énergétique⁶⁶⁶, ainsi, réalisé sera transmis à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie⁶⁶⁷ à des fins d'études statistiques, d'évaluation

⁶⁵⁹ Le chauffage et la climatisation doivent desservir à minima 90 % des lots à usage d'habitation du bâtiment. Pour les immeubles qui ne sont pas équipés de ces installations peuvent facultativement engager des travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration de l'efficacité énergétique.

⁶⁶⁰ Al. 2 de l'art. L. 134-4-1 du CCH.

⁶⁶¹ Cet audit doit être réalisé avant le 31 déc. 2016.

⁶⁶² DPE.

⁶⁶³ Art. R. 134-14 du CCH créé par l'art. 1^{er} du décr. n° 2012-111 du 27 janv. 2012 *relatif à de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs*, JORF n° 0025 du 29 janv. 2012, p.1704.

⁶⁶⁴ Art. 24 § g de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, modifié par l'art. 14 et 41 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015.

⁶⁶⁵ Art. R. 134-15 du CCH créé par le décr. n° 2012-111 *relatif à l'obligation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique de bâtiments* ; Art. 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti* créé par l'art. 7 de la loi n° 2010-788 du 12 juill. 2010 ; Les copropriétaires peuvent opter pour un plan d'économie d'énergie ou un contrat de performance énergétique (CPE) (directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avr. 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques (JOUE L 114 du 27 avr. 2006, pp. 64-85) et abrogeant la directive 93/76/CEE du conseil, du 13 sept. 1993, *visant à limiter les émissions de dioxyde de carbone par une amélioration de l'efficacité énergétique* (JOUE L 237, 22 sept. 1993, pp. 28-30) : « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini » ; Le livre vert de la commission européenne sur l'efficacité énergétique ou comment consommer mieux avec moins : « modèle de financement fondé sur un partage des économies réalisées » ; Le rapport sur le contrat de performance énergétique réalisé en 2011 par l'avocat O. Ortega, chargé par le MEEDDM de présenter un état des lieux des CPE définit ce contrat comme étant : « tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment ou une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir, par rapport à une situation de référence contractuelle, une diminution des consommations énergétiques du bâtiment ou du parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans les travaux, fournitures ou services. »)

⁶⁶⁶ DPE.

⁶⁶⁷ ADEME.

et d'amélioration méthodologique⁶⁶⁸. Après avoir reçu le rapport synthétique de l'audit énergétique, *la décision des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique*⁶⁶⁹ à l'occasion de travaux affectant les parties communes⁶⁷⁰ et les parties privatives⁶⁷¹ est prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La réalisation des diagnostics et des audits énergétiques reste des solutions efficaces pour économiser l'énergie à un moindre coût. Le législateur ne s'est pas contenté de ces dispositions. Il s'est intéressé aux équipements utilisant l'énergie.

2. La réglementation des équipements utilisant l'énergie

La maîtrise de l'énergie s'est accompagnée de plusieurs dispositions liées aux équipements fonctionnant grâce à l'énergie. De ce fait, le législateur a adopté l'arrêté du 9 mai 1994 *relatif au rendement des chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux et à leur marquage*. Par cet arrêté l'administration exige que les chaudières d'une puissance maximale égale ou supérieure à 4 kilowattheures et égale ou inférieure à 400 kilowattheures doivent respecter des rendements minima dès leur sortie de l'usine⁶⁷² et d'être munis du marquage CE⁶⁷³. Par ailleurs, l'exploitant est tenu de contrôler périodiquement⁶⁷⁴ le

⁶⁶⁸ Art. L. 134-4-2 du CCH.

⁶⁶⁹ Ex. travaux d'isolation thermique performant des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur des non-chauffés, des parois vitrées donnant sur l'extérieur, travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes, d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire, travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation, de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, etc.

⁶⁷⁰ Art. 24, § h de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* ; modifié par l'art. 14 et 41 de la loi n° 2015-992 de la loi du 17 août 2015.

⁶⁷¹ Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur, comprenant le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ; la pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ; l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ; la mise en place d'équipements de comptage des qualités d'énergies consommées ; Il revient aux copropriétaires concernés par ces travaux de payer les frais des travaux effectués à moins qu'il ne prouve la réalisation des travaux équivalents dans les dix années précédentes ; Cette question pourra être envisageable afin d'éviter le gaspillage des économies réalisées sur les parties communes au travers des parties privatives.

⁶⁷² Art. 6 de l'arr. du 9 mai 1994 *relatif au rendement des chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux et à leur marquage*, JORF n° 143 du 22 juin 1994 p. 8976.

⁶⁷³ Art. 5 de l'arr. du 9 mai 1994 ; L'art. 7 de l'arr. du 9 mai 1994 précise la manière avec laquelle ce marquage devra être apposé (*visible, facilement lisible et indélébile sur la chaudière par le fabricant ou son mandataire sur le territoire de l'un des Etats membres de la Communauté européenne*).

⁶⁷⁴ Art. 1^{er} du décr. n° 98-833 du 16 sept. 1998 *relatif aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique*, JORF n° 216 du 18 sept. 1998 p. 14232.

respect de ces valeurs⁶⁷⁵ par l'intermédiaire d'un organisme agréé⁶⁷⁶. De même que l'exploitant des chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kilowatts (Kw) et inférieure à 50 mégawatts (MW) tient à respecter des rendements caractéristiques des valeurs minimales fixées par le législateur⁶⁷⁷. Le respect de ces dispositions doit être assuré par l'exploitant⁶⁷⁸ devant disposer des appareils de contrôle⁶⁷⁹ sous peine de sanction⁶⁸⁰.

Toujours, dans l'objectif de maîtriser la consommation de l'énergie, le législateur incite à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux et la température de chauffage de l'eau chaude sanitaire et de piscines⁶⁸¹. Étant donné que le chauffage représente 62 % des consommations d'énergie dans l'habitat, les frais de chauffage des copropriétés devront être individualisés au plus tard le 31 mars 2007⁶⁸². Il convient de souligner que le partage des frais de la facture de chauffage se fait selon les tantièmes ou au prorata de la surface de l'appartement. L'individualisation des frais de chauffage correspond à la consommation réelle permettant aux consommateurs de prendre conscience de leurs dépenses énergétiques⁶⁸³. « *Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter,*

⁶⁷⁵ Art. 1^{er} et 3 du décr. n° 98-833 du 16 sept. 1998 *relatif aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie électrique*.

⁶⁷⁶ Art. 8 à 11 du décr. n° 98-833 du 16 sept. 1998 *relatif aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique*, abrogé par l'art. 4 du décr. n° 2007-397 du 22 mars 2007 *relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement*, JORF du 23 mars 2007.

⁶⁷⁷ Pour les chaudières mises en service avant le 14 sept. 1998 ces valeurs minimales ont été fixées dans le tableau annexé à l'art. R. 224-24 du C. envir., créé par le décr. n° 2007-397 du 22 mars 2007 *relatif à la partie réglementaire du C. envir.* (JORF n° 109 du 11 mai 2007, p. 8595) ; Les valeurs minimales pour les chaudières mises en service après le 14 sept. 1998 sont fixées à l'art. R 223-23 du C. envir.

⁶⁷⁸ Art. 4 du décr. n° 98-817 du 11 sept. 1998 *relatif aux rendements minimaux et à l'équipement des chaudières de puissance comprise entre 400 et 50 MW*, (JORF n° 212 du 13 sept. 1998, p. 14002), abrogé par le décr. n° 2007-397 du 22 mars 2007.

⁶⁷⁹ Art. 7 du décr. n° 98-817 du 11 sept. 1998 ; Art. R 224-26 du C. envir.

⁶⁸⁰ Art. 12 du décr. n° 98-833 du 16 sept. 1998 et le décr. n° 98-817 du 11 sept. 1998 abrogés par le décr. n° 2007-397 du 22 mars 2007.

⁶⁸¹ Art. L 241-1 du C. de l'énergie créé par l'art. 5 de l'ord. n° 2011-504 du 9 mai 2011 *portant codification de la partie législative du C. de l'énergie* (JORF n° 0108 du 10 mai 2011).

⁶⁸² Art. R* 131-5 du CCH.

⁶⁸³ Art. 2 de l'arr. du 27 août 2012 *relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation* (JORF n° 0206 du 5 sept. 2012, p. 14355) explique que : « *Pour évaluer si l'immeuble est soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage, le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndic des copropriétaires représenté par le syndic calcule la moyenne des consommations annuelles de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble considéré, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, puis la divise par la surface habitable.* »

quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. »⁶⁸⁴

Il appartient au propriétaire et au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif⁶⁸⁵. Cette décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires⁶⁸⁶.

§II- Le développement du secteur des énergies renouvelables

Au Maroc, la consommation annuelle d'énergie par habitant⁶⁸⁷ a atteint 0,826⁶⁸⁸ tonne équivalent pétrole⁶⁸⁹ en 2013⁶⁹⁰. Elle demeure dominée par les produits pétroliers pour 61,3 %. De même qu'aux côtés de ces ressources modernes d'énergie, l'usage des formes traditionnelles d'énergie comme le bois et le charbon restent largement répandus. Ces ressources représentent 30 % de la consommation globale⁶⁹¹. Étant donné que le Maroc dispose d'un fort potentiel⁶⁹² en énergie renouvelable⁶⁹³, il n'a « d'autres choix que [...] de

⁶⁸⁴ Art. L. 241-9 du C. de l'énergie créé par l'ord. n° 2011-504 du 9 mai 2011 portant codification de la partie législative du code de l'énergie, modifié par l'art. 26 et S. de la LTECV ; Art. R* 131-2 du CCH créé par le décr. n° 75-1175 du 17 déc. 1975 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles neufs, (JORF du 20 décembre 1975, p. 13111), modifié par le décr. n° 2012-545 du 23 avr. 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, JORF n° 0098 du 25 avr. 2012 ; les dispositions de cet art. ne seront pas appliquées aux immeubles indiqués dans l'art. R. 131-1 du CCH.

⁶⁸⁵ Art. 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis créé par l'art. 26 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015.

⁶⁸⁶ Art. 25, § 1 de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par la LTECV.

⁶⁸⁷ Elle mesure la production des centrales électro-calogènes moins la transmission et la distribution, les pertes de transmission et l'utilisation énergétique des centrales électriques et électrocalogènes.

⁶⁸⁸ www.donnees.banquemonde.org/indicateur/EG.USE.ELEC.KH.PC: En 1980 cette consommation était 0,239 de TEP, en 1983 était 0,283 de TEP, 1993 était de 404 de TEP en 2003 a atteint 0,585 de TEP.

⁶⁸⁹ TEP.

⁶⁹⁰ www.Statistiques-mondiales.com/maroc.htm.

⁶⁹¹ Livre Blanc des Potentialités Économiques du Maroc, éd., LOGIVERSEL PLUS Casablanca, 2000, p. 151.

⁶⁹² Le soleil au Maroc représente une ressource énergétique très élevée, avec plus de 5 kWh/m²/jr en moyenne et plus de 3000 heures ; L'éolienne révèle un exploitable estimé à 25 000 MW, biomasse 9 millions de forêts et hydraulique ; Le Maroc est le 29^{ème} pays le plus attractif au monde dans les énergies renouvelables ; Le Maroc est classé 1^{er} dans la région du Moyen-Orient et Afrique du Nord (Mena) et le 2^{ème} en Afrique selon la nouvelle édition du baromètre des énergies renouvelables « Renewable Energy Country Attractiveness Index » établi par le cabinet Ernst et young » en 2014 ; Il a inauguré le 4 fév. 2016 la 1^{ère} tranche d'une centrale solaire (Noor 1) (lumière) appelé à devenir la plus importante du monde, d'une capacité totale de 580 MW. Elle devait fournir de l'électricité à un million de foyers marocains ; <http://www.fellah-trade.com/fr/developpement-durable/energies-renouvelables-maroc>; S. Fall, *Énergies renouvelables : ce que vaut le Maroc sur le marché mondial*, L'Économiste, éd., n° 4719, 1^{er} mars 2016.

poursuivre résolument les efforts visant à faire des énergies alternatives et renouvelables la clé de voûte de la politique énergétique nationale »⁶⁹⁴. Ainsi, pour garantir le développement de ces filières et encourager les initiatives privées, le législateur marocain a adopté la loi n° 13-09 du 11 février 2011 *relative aux énergies renouvelables*, promulguée par le Dahir n° 1-10-16⁶⁹⁵.

Pour produire les énergies à partir des sources renouvelables, le législateur a mis en concurrence l'Office national de l'électricité⁶⁹⁶ (ONE), les personnes morales de droit public ou privé et les personnes physiques. *A priori*, cet Office ne dispose plus du monopole de production de l'électricité⁶⁹⁷. Cela dit, il continue à jouer le rôle d'administrateur du réseau énergétique.

Ces installations sont susceptibles de présenter des inconvénients sur la sécurité, la salubrité, la commodité publique et l'esthétique⁶⁹⁸. En conséquence, les exploitants⁶⁹⁹ sont

⁶⁹³ La loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* considère que les énergies renouvelables sont toutes les sources d'énergie qui se renouvellent naturellement ou par l'intervention d'une action humaine. À l'exception de l'énergie hydraulique dont la puissance installée est supérieure à 12 mégawatts, notamment les énergies solaire, éolienne, géothermale, houlomotrice et marémotrice, ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharges, du gaz des stations d'épuration des eaux usées et de biogaz.

L'art. 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005 *de programmes fixant les orientations de la politique énergétique*, modifiant l'art. 19 de la loi n° 2009-976 du 3 août 2009 *de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement* sont les éoliennes, solaires, aérothermique, marine, géothermique, hydrothermique, hydraulique, gaz de décharges, gaz de stations d'épurations des eaux usées, biogaz, biomasse. Cette définition a été reprise par la directive européenne du 23 avr. 2009.

⁶⁹⁴ Un plan de développement des énergies vertes, à savoir, l'énergie solaire et éolienne a été lancée le 2 nov. 2009. Pour l'énergie solaire le gouvernement vise la mise en place en 2020 d'une capacité de production de 2000 mégawatts sur cinq sites : Ouarzazate, Ain bni mathar, Foum el oued, Boujdour et Sekhat Tah. Cette puissance représente 38 % de la puissance installée à la fin de 2008 et 14 % de la puissance électrique à l'horizon 2020. Pour l'énergie éolienne, le législateur a prévu de porter à 14 % la contribution de l'éolienne à la production nationale de l'électricité à l'horizon 2020. Cinq nouveaux sites ont été choisis : Tanger II, Koudia el baida et Haouma à Tétouan, Taza, Laâyoune.

⁶⁹⁵ BO n° 5822 du 1^{er} rabii II (18 mars 2010).

⁶⁹⁶ Dahir n° 1-63-226 du 5 août 1963 *portant création de l'Office national de l'électricité* (ONE), BO n° 2650 du 9 Août 1963.

⁶⁹⁷ Art. 2 § 1 du Dahir du 5 août 1963 portant création de l'ONE.

⁶⁹⁸ F.-G. Trébulle, « L'accroissement de la prise en compte du développement durable dans le secteur de la construction », préc. p. 35 ; Le président de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale soutient que « *les éoliennes peuvent présenter des nuisances majeures pour l'environnement notamment au niveau des paysages.* »

⁶⁹⁹ Art. 1^{er}, § 4 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* souligne que : « *toute personne morale de droit public ou privé ou toute personne physique réalisant ou exploitant une installation de production d'électricité ou d'énergie thermique à partir de sources d'énergies renouvelables.* »

astreints à des démarches administratives⁷⁰⁰ et doivent remplir certaines conditions⁷⁰¹. De ce fait, la réalisation, l'exploitation, l'extension de la capacité ou la modification de ces installations sont soumises à une demande d'autorisation⁷⁰² ou de déclaration⁷⁰³ selon la puissance de cette installation. De même qu'elles doivent être réalisées dans des zones d'accueil définies par l'administration⁷⁰⁴. Il est à souligner que l'énergie électrique produite à partir des sources renouvelables sera destinée au marché national et/ou à l'exportation. D'ailleurs, l'exploitant bénéficie du droit d'accès au réseau électrique national de moyenne tension (MT), haute tension (HT) et très haute tension (THT). Dans cette approche, il conclut une convention avec l'État ou l'organisme délégué par lui à cet effet⁷⁰⁵.

La fourniture de cette énergie à un consommateur ou groupement de consommateurs accordé au réseau électrique national de moyen tension⁷⁰⁶, haute tension⁷⁰⁷ ou très haute tension⁷⁰⁸ se réalise dans le cadre d'un contrat⁷⁰⁹. Malheureusement, l'accès du client au réseau électrique de moyenne tension n'est pas encore opérationnel. À cet égard, il faut généraliser cet accès pour atteindre les objectifs fixés par le législateur.

⁷⁰⁰ Art. 8 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* ; Art. 21 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables*.

⁷⁰¹ Art. 9 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables*.

⁷⁰² Selon l'art. 3 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* cette démarche vise les installations dont la puissance électrique installée doit être supérieure à 2 mégawatts.

⁷⁰³ L'art. 4 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* est destiné aux installations dont la puissance électrique est inférieure à 2 mégawatts et supérieure à 20 kilowatts.

⁷⁰⁴ Art. 1^{er}, § 8 et 7 de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* ; Cette disposition concerne les installations de production d'énergie électrique dont la puissance cumulée maximale est supérieure ou égale à 2 mégawatts.

⁷⁰⁵ Cette convention détermine la durée de validité de la convention et les conditions commerciales et les conditions commerciales de fourniture de l'énergie électrique.

⁷⁰⁶ MT.

⁷⁰⁷ HT.

⁷⁰⁸ THT.

⁷⁰⁹ Le contrat précise les conditions commerciales de fourniture de l'énergie électrique, ainsi que l'engagement desdits consommateurs d'enlever et de consommer l'électricité qui leur est fournie, exclusivement pour leur propre usage.

SECTION III

LA GESTION DES DECHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS PROVENANT DES BÂTIMENTS

Après avoir traité la gestion des déchets⁷¹⁰ de la construction, l'étude de la gestion des déchets produits par les usagers des bâtiments s'impose. En effet, la construction durable ne se limite pas à la conception du bâtiment. Or, elle prend, aussi, en considération l'utilisation de cet ouvrage. Pour préserver l'environnement et la santé humaine, la prévention et la réduction des déchets ménagers et assimilés constituent le fondement de la nouvelle politique du législateur⁷¹¹.

Dans le cadre de la construction des bâtiments, le maître d'ouvrage doit adapter les modalités d'organisation spatiale afin de faciliter le tri du lieu de production des déchets. De même que les dépôts de déchets doivent être conçus selon le mode de collecte actuel et futur proche. Toutefois, au niveau du bâtiment, la gestion de la production des déchets consiste à appliquer le cadre des outils institutionnels de gestion des déchets. Ainsi, il est nécessaire de voir comment le pouvoir public, tant français (§II) que marocain (§I) s'intéresse à la gestion de ces déchets.

⁷¹⁰ Le mot de déchet est apparu au XV^{ème} S., il vient du verbe « *déchoir* ». Ce verbe traduit la diminution de la valeur d'une matière, d'un objet, jusqu'au point où ils deviennent inutilisables en un lieu et en un temps donné ; Ph. Pichat, *La gestion des déchets*, DOMINOS Flammarion 1995 ; Art. 3, 1, de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 définit les déchets comme étant : « *tous résidus résultant d'un processus d'extraction, exploitation, transformation, production, consommation, utilisation, contrôle ou filtration, et d'une manière générale, tout objet et matière abandonnés ou que le détenteur doit éliminer pour ne pas porter atteinte à la santé, à la salubrité publique et à l'environnement.* »

⁷¹¹ Art. 8 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD : « *dans le but de prévenir et de lutter contre toutes les formes de pollution et de nuisance, des mesures législatives et réglementaires sont prises. Elles visent :*

- *l'actualisation du cadre législatif relatif aux déchets dans le but de renforcement des aspects liés à la réduction des déchets à la source, à l'instauration d'un système de collecte sélective des déchets, [...].* »

§I- La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le cadre de la législation marocaine

Les ordures ménagères⁷¹² et assimilés⁷¹³ sont une source de nuisance⁷¹⁴ pour l'environnement et la santé humaine. Elles constituent un milieu dans lequel se manifeste une vie microbienne très intense. Elles impactent l'économie et représentent un frein pour le développement. En effet, une étude de la Banque Mondiale (BM) réalisée en 2003 a estimé les coûts économiques de la dégradation de l'environnement au Maroc à 0,5 % du produit intérieur brut (PIB) environ 1,7 milliards de dirhams⁷¹⁵. Le Maroc produit 9 millions de tonnes de déchets par an⁷¹⁶. Avec la croissance démographique l'urbanisation rapide et l'évolution des modes de consommation, la production des déchets ménagers au Maroc est en constante augmentation.

Pour faire face à cette crise, le Maroc a adopté un cadre réglementaire définissant sa nouvelle politique pour les déchets⁷¹⁷. L'article 19 de la loi n° 28-00 du 22 novembre 2006 a confirmé l'habilité des communes à réglementer les phases de pré-collecte et de collecte⁷¹⁸. Elles détiennent la possibilité de fixer, aussi, les modalités de collecte sélectives. Il faut préciser que pour la collecte des déchets plusieurs techniques sont utilisées par les communes.

⁷¹² Art. 3, 2 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* : « tout déchet issu des activités des ménages. »

⁷¹³ Art. 3, 3 de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 *relative à la gestion et à l'élimination des déchets* : « tout déchet provenant des activités économiques, commerciales ou artisanales et qui par leur nature, leur composition et leurs caractéristiques, sont similaires aux déchets ménagers. »

⁷¹⁴ Ces nuisances peuvent être :

- une prolifération de dépotoirs clandestins ;
- un dégagement d'odeurs nauséabondes gênantes dues à des processus de décomposition de la matière organique ;
- des risques de production de fumées toxiques à cause de l'évaluation de température ;
- un milieu de prédilection pour les rats et les insectes ;
- une infiltration des eaux pouvant entraîner une dégradation de la qualité des eaux souterraines ;
- et un aspect inesthétique.

⁷¹⁵ <http://www.kas.de/wf/doc/kas43542-1522-3-30.pdf?151203112802>.

⁷¹⁶ La production des ordures ménagères par habitant et par jour est très variable d'une région à une autre et entre le milieu urbain et rural.

⁷¹⁷ Le 30 sept. 1996, le défunt Roi Hassan II avait incité l'autorité compétente à prendre des mesures urgentes et efficaces pour sauvegarder la propreté des villes. Ainsi le Ministère de l'Environnement a élaboré en 1998 un avant-projet de la loi relative des déchets solides et leur élimination qui impose la réduction de la production des déchets.

⁷¹⁸ Ces compétences ont été imputées aux communes par la Charte communale du 30 sept. 1976.

En effet, il existe une technique dénommée de porte-à-porte⁷¹⁹ ; un autre système comportant une pré-collecte⁷²⁰ et un dernier système de caisson ou multi-bennes⁷²¹.

Dans le cadre du Programme National des Déchets Ménagers (PNDM)⁷²² et après l'initiative de la ville d'Agadir, une première expérience de tri sélective⁷²³ a été mise en

⁷¹⁹ Ce système comporte une équipe, composée d'ordinaire d'un chauffeur et de 4 ou 5 éboueurs et un camion, doté soit d'une benne-tasseuse, soit d'une benne Marrel, à couvercle ou découverte. La collecte s'effectue en ramassant les poubelles ou autres récipients déposés par les habitants sur le trottoir ou devant les maisons. C'est ce camion qui transporte ces ordures, lorsqu'il est plein, à la décharge ou à l'usine de compostage.

⁷²⁰ Il existe deux systèmes de pré-collecte :

- pré-collecte greffée sur un circuit de collecte de porte-à-porte avec la différence de pré-concentration des ordures en certains lieux, où elles sont ensuite reprises par le camion de collecte. La pré-collecte est intégrée dans le service et elle est réalisée par ses agents. En effet, il se trouve que de nombreux quartiers présentent des zones inaccessibles ou des rues qui ne présentent qu'une quantité d'ordures insuffisantes pour justifier le passage du camion, dans ce cas l'équipe des éboueurs effectue alors une pré-collecte à pied, à l'aide de coffins portés à deux ;
- Pré-collecte greffée sur des dépôts de transit : lorsque les zones non desservies en porte-à-porte sont de grande taille, l'organisation de la pré-collecte génère nécessairement un autre type d'organisation. Elles seront divisées en sous-secteur mis à la charge d'une équipe dotée d'un matériel spécial (les ânes remplacent par les brouettes, des charrettes tirées par des mulets) lui permettant de collecter les ordures et de les transporter jusqu'à un lieu fixe où elles seront soit déposées provisoirement en attendant d'être reprises sur un camion-benne, soit déversées directement sur le camion si celui-ci est présent à ce moment.

⁷²¹ Ce système concerne des caissons métalliques de taille variable mis en place par le service municipal, et où les habitants sont tenus de venir déposer leurs ordures. Le caisson est relevé périodiquement par un camion spécial, dit multi-benne, qui apporte le caisson vide et emmène celui qui est plein pour le porter à la décharge. Ce système comporte souvent la présence d'un agent supplémentaire, le gardien de caisson, qui assure le gardiennage, surveille le déversement des ordures par les habitants, nettoie les environs du caisson.

⁷²² Ce programme s'inscrit dans le cadre de la politique de réforme et de développement du secteur des déchets ménagers. Il a été élaboré par le Ministre délégué chargé de l'environnement, le Ministre de l'Intérieur avec l'appui de la Banque Mondiale. Il s'étale sur une période de 15 ans et concerne toutes les villes et centres urbains. Les principaux objectifs du programme est d'assurer :

- la collecte et le nettoyage des déchets ménagers pour atteindre un taux de collecte de 85 % en 2016 et 90 % en 2020 ;
- développer de 20 % la filière de « tri-recyclage-valorisation » ;
- réaliser les centres d'enfouissement et de valorisation au profit de tous les centres urbains (100) en 2020 ;
- réhabiliter ou fermer toutes les décharges existantes (100 %) en 2020 ;
- moderniser le secteur des déchets par la professionnalisation du secteur ;
- généraliser les plans directeurs de gestion des déchets ménagers et assimilés pour toutes les préfectures et province du royaume ;
- former et sensibiliser tous les acteurs concernés sur les problématiques des déchets.

Le coût du PNDM est estimé à 40 milliards de dirhams.

⁷²³ Cette expérience sera généralisée à tout le Maroc d'après la Ministre chargée de l'Environnement ; « Cette première opération permettra de recueillir les premières données et savoir si la population va adhérer au projet et si la campagne de sensibilisation est adaptée », conclut la Ministre chargée de l'environnement ; Il convient de préciser que le Maroc avait connu plusieurs expériences pour trier les déchets ménagers. Cependant, ces expériences ont échoués :

œuvre dans sept quartiers à Casablanca⁷²⁴. Ces déchets seront acheminés par la suite au premier centre de tri et de recyclage des déchets inauguré à cette ville⁷²⁵. Pour réussir cette opération, des éco-kiosques ont été implantés⁷²⁶ dans les quartiers. Ces derniers « *sont dotés de moyen de sensibilisation pour faire des démonstrations auprès des habitants et leur montrer comment faire le tri à la source* »⁷²⁷. De même qu'ils servent à l'organisation des opérations de collecte pour les chiffonniers⁷²⁸. « *Chaque éco-kiosque est supervisé par un éco-conseiller et équipé de conteneurs de déchets de deux couleurs.* »⁷²⁹

Une autre expérience a été lancée dans deux quartiers à Tanger vers la fin de 2015. La commune urbaine de cette ville s'est contentée d'installer des bennes de couleurs différentes dans des complexes de logements.

Il faut espérer que le tri individuel soit réalisé d'une manière efficace, étant donné que

-
- la première expérience a été initiée en 1999 à Rabat-Salé par une association de développement local, Enda Maghreb. Après, au cours de l'année 2004, la commune Agdal-Ryad et en collaboration avec la société « SOGEDEMA » responsable de la collecte des déchets ménagers dans cette commune, a initié une opération test de tri à la source des déchets ménagers dans quelques quartiers de la commune, le principe était basé sur la mode d'apport volontaire des déchets dans des points appelés « éco-point ». Ces endroits ont été équipés chacun de quatre conteneurs de couleurs différentes. Malheureusement, cette initiative n'a pas connu de succès ;
 - En accompagnement au volet technique du « Programme de Gestion Communautaire des déchets Ménagers », Enda Maghreb a initié au cours de l'année 2003, en partenariat avec l'association « Farah » à la ville de Tiflet ;
 - En 2004, une autre expérience a été mise en œuvre à Larache. Elle s'est inscrite dans le cadre du Programme de Gestion et de Protection de l'Environnement (PGPE) de la coopération Maroco-Allemande. Deux poubelles ont été mises à la disposition des habitants du quartier.

⁷²⁴ Relevant de deux arrondissements : Sidi Bernoussi et Sidi Moumen.

⁷²⁵ Il a été inauguré le 26 juin 2014. Ce centre a été réalisé sur un terrain de 2600 m² dont 600 m². Il est le fruit d'un partenariat entre l'Initiative Nationale pour le Développement Durable et le privé. Il a mobilisé une enveloppe de 10 millions de DH.

⁷²⁶ Aussi, 1400 ménages ont été sélectionnés pour démarrer cette opération de tri de déchets à la source. De nombreux avantages ont été proposés aux ménages participant à cette opération : bons d'achat, réduction sur des produits ménagers ou alimentaires.

⁷²⁷ M. Moujib, Chef de la division de l'action sociale au sein de la Préfecture.

⁷²⁸ En France, la récupération constitue un métier depuis 1293. Les premiers chiffonniers parisiens apparaissent ainsi dans le « dictionnaire historiques des arts, métiers et professions exercés depuis le 13^{ème} siècle » d'après A. Franklin, H. Welter, éd. Paris 1905 ; Le Maroc fait un effort pour s'initier au tri des déchets. Mais il faut souligner que ce tri a toujours été effectué par des chineurs. Ces derniers fouinent dans les poubelles et dans les décharges légales et illégales pour récupérer les bouteilles, les papiers, le pain et aussi les déchets organiques. Seulement à Rabat-Salé, il existe 50 récupérateurs sur la décharge d'Akrach, 400 récupérateurs ambulants intermédiaires grossistes.

⁷²⁹ A. Elaffas, « Casablanca/Déchets : Tri sélectif : les premiers tests concluants », *L'Économiste*, éd., n° 4308, 30 juin 2014.

c'est la première d'une chaîne vertueuse dans le recyclage. Il est évident que l'instauration du tri à la source, depuis le lieu de production favorisera la réduction des déchets. C'est pourquoi, il est impératif de généraliser ces initiatives sur tout le territoire et d'intensifier les campagnes de sensibilisation et de formation des citoyens. Aussi, il est nécessaire que les communes du royaume se mettent d'accord pour harmoniser les couleurs de conteneurs de déchets afin d'éviter dans l'avenir des dépenses inutiles.

Réussir cette entreprise paraît chose délicate sachant que les autorités publiques et les partenaires privés⁷³⁰ ont échoué en matière de gestion des déchets mélangés.

Après ce développement décrivant les initiatives du tri à la source au Maroc, il convient de voir comment le législateur français a prévu de réduire les déchets ménagers à la source.

§II- La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le cadre des bâtiments dans la législation française

Pour réaliser une meilleure transition vers l'économie circulaire⁷³¹, le législateur est tenu de prévenir et de gérer les déchets. Dans cette perspective, il a été fixé comme objectif de réduire de 10 % la quantité des déchets ménagers et assimilés produit par les usagers de bâtiments pour 2020 par rapport à 2010.

En réponse aux réglementations européennes encourageant le recyclage des déchets, la France a mis en place un tri sélectif au début des années quatre-vingt-dix⁷³². L'engagement 255 du Grenelle de l'environnement⁷³³ avait introduit l'harmonisation des logos et des consignes de tri. Cette prescription devant être mise en œuvre au plus tard le 1^{er} janvier

⁷³⁰ Au lendemain de l'indépendance, le Maroc a adopté le système de gestion directe par les collectivités locales. Cependant, ce système a montré ses limites. Ainsi, les pouvoirs publics ont eu recours à la délégation qui consiste à passer le relais au secteur privé pour gérer le service public.

⁷³¹ Art. L. 110-1-1 créé par l'art. 70 de la *LTECV* ; L'économie circulaire vise la récupération et la régénération des matériaux en fin de vie. Elle a pour objectif de rompre avec la logique linéaire qui prévaut : extraire, fabriquer, consommer et jeter. Elle propose de produire autrement en intégrant une exigence écologique à tous les niveaux, de la conception en passant par la production jusqu'à recyclage. Cette économie a été décidée lors de la Conférence de l'environnement 2013 ; F. Valérien, A. Curchod, N. Ott, C. Perthain, préc., pp. 5 et s.

⁷³² <http://www.actu-environnement>.

⁷³³ Art. 199 de la loi n° 2010-788 du 12 juill. 2010 ; Art. L. 541-10-5 du C. envir.

2015⁷³⁴. Elle a pour objectif de faciliter le tri des déchets pour le citoyen amené à déménager et à voyager et, aussi, pour accentuer son implication dans la protection de l'environnement⁷³⁵.

Toujours dans le cadre de la prévention et la réduction des déchets, un Plan national de prévention des déchets a été mis en place en 2004. Il avait pour ambition de stabiliser la quantité de déchets produits. Il a été complété en 2006 par un « plan national de compostage domestique ». Cependant, les résultats attendus de ces plans n'ont pas été atteints. C'est pourquoi, entre 2009 et 2011, le pouvoir public a consacré 159 millions d'euros pour se focaliser sur la politique de la prévention. Ainsi, « un plan d'action déchets 2009-2012 » a été mis en œuvre. Il avait pour objectif de réduire de 7 % la production d'ordures ménagères et assimilés par habitant entre 2009 et 2013. Pour la période 2014-2020, le programme national de prévention des déchets a été retenu. « *Il se donne comme ambition de rompre progressivement le lien entre la croissance économique et la production de déchets.* »⁷³⁶

L'objectif actuel de l'administration est de réduire de 10 % les déchets ménagers en 2020 par rapport à 2010. Dans cette optique, des expérimentations volontaires vont être lancées visant la généralisation des installations de broyage d'évier de déchet ménager. Cependant, le pouvoir public reste réticent à cette pratique. En effet, si chaque foyer décide de mettre en place un broyeur dans son évier, les stations d'assainissement des eaux usées seraient saturées. Raison pour laquelle le Gouvernement est dans l'obligation de réaliser un rapport étudiant les avantages et les inconvénients de cette expérience, au plus tard le 1^{er} janvier 2017. Dans l'attente de ce rapport, l'autorité publique encadre strictement l'installation de ces broyeurs⁷³⁷. En effet, le règlement sanitaire du département interdit l'évacuation dans les ouvrages d'assainissement après broyage dans une installation

⁷³⁴ Question écrite n° 06411 de Mme Catherine Proccacia, JO Sénat du 16 mai 2013, p. 1522 : « *Alors que le Gouvernement veut s'attacher à réduire le nombre de normes et qu'il demande aux collectivités de faire des économies, l'harmonisation du code couleur des poubelles de tri sélectif dans l'ensemble des communes aura un coût conséquent. Selon les estimations, rien que pour la ville de Vincennes dans le Val-de-Marne, 150 000 euros seraient nécessaires pour réaliser l'opération, alors qu'une telle harmonisation n'apportera que peu d'amélioration quant au tri. Au contraire, les particuliers, habitués depuis de nombreuses années à leurs bacs, risquent d'être perturbés.* »

⁷³⁵ Réponse du Ministre de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie à la question écrite n° 10995, JO Sénat du 27 nov. 2014, p. 2643 ;

⁷³⁶ Programme national de prévention des déchets 2014-2020, p. 15.

⁷³⁷ Art. 83 du titre IV du règlement sanitaire départemental.

individuelle, collective et industrielle de déchets ménagers. Nonobstant, lorsqu'il s'agit d'une installation de nature exclusivement ménagère, des dérogations peuvent être accordées, par le Préfet sur proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales après accord du service chargé de l'exploitation des ouvrages d'assainissement. Le fonctionnement de cet appareil ne doit provoquer aucune nuisance sonore.

Conclusion du Chapitre II

L'architecture durable se différencie par ses performances. Il importe qu'elle soit au final très peu consommatrice de l'eau potable, de ressources naturelles et axée sur la réduction de la production des déchets.

En parallèle à la récupération de l'eau pluviale et la responsabilisation des usagers, le pouvoir public peut atteindre ce résultat par l'optimisation de la production, la distribution et le recyclage de l'eau usée⁷³⁸. Les eaux usées peuvent être des ressources hydrauliques très importantes, il est nécessaire d'en récupérer⁷³⁹ en vue d'une possible réutilisation.

La Charte maghrébine avait incité les Etats à œuvrer pour le traitement des eaux usées ménagères ou industrielles et leur réutilisation dans le respect des normes sanitaires⁷⁴⁰. Un programme national d'assainissement (PNA) liquide et d'épuration des eaux usées a été lancé au Maroc en 2005⁷⁴¹. Ayant pour objectif d'atteindre un taux de raccordement global au réseau d'assainissement de 80 % en milieu urbain et réduire la pollution engendrée par les eaux usées d'au moins 60 %. Pour atteindre ces objectifs, chaque ville marocaine sera dotée d'une station d'épuration des eaux usées à l'horizon 2030⁷⁴². Depuis la mise en œuvre du

⁷³⁸ Art. 51 de la loi n° 10-95 sur l'eau précise que l'eau usée est « une eau qui a subi une modification de sa composition ou de son état du fait de son utilisation. » ; Art. 3, § 21 de la loi n° 11-03 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement précise que les eaux usées sont : « utilisées à des fins ménagères, agricoles, commerciales, industrielles ou artisanales dont la nature et les composantes sont modifiées et susceptibles de créer une pollution due à leur usage sans traitement. » ; Le volume d'eaux usées rejetées à 470 Mm³/ an en 1994 et atteindraient 900 Mm³/ an à l'horizon 2020 : M. Azouzi, O. Ait Younes, *Valorisation des boues de la station d'épuration de la ville de Marrakech*, Mémoire, 2012, Université Cadi Ayyad, p. 9.

⁷³⁹ En 1998, un volume de 546 millions de m³ a été rejeté avec des proportions respectives de 58 % et 40 % évacuées respectivement vers le littoral et le milieu naturel (sol, oued, talweg, etc.), seulement, 8 % des eaux usées rejetées faisaient l'objet d'une épuration.

⁷⁴⁰ Charte maghrébine, p. 3.

⁷⁴¹ <http://www.environnement.gov.ma/fr/eau?id=207>.

⁷⁴² « Des stations d'épuration des eaux usées pour chaque ville en 2030 ? », *La tribune POLITIQUE*, 10 janv. 2014.

programme national d'assainissement⁷⁴³ plusieurs projets ont été achevés ou sont en cours d'achèvement⁷⁴⁴.

La question de l'élimination des eaux usées a revêtu une importance croissante dès le début des années quatre-vingt-dix. De ce fait, la loi n° 10-95 relative à l'eau a réglementé l'utilisation de cette eau dans plusieurs articles⁷⁴⁵ ; dont l'article 84 qui interdit « *l'utilisation d'eaux usées à des fins agricoles lorsque ces eaux ne correspondent pas aux normes fixées par voie réglementaire* ». En revanche, une enquête réalisée, dans le cadre du Schéma Directeur National de l'Assainissement Liquide (SNDAL), en 1998 a mis en évidence l'existence de plus de soixante-dix zones concernées par la réutilisation réalisée d'une manière anarchique sans aucun traitement préalable et sans tenir compte des contraintes sanitaires et environnementales⁷⁴⁶.

Il est à déplorer le fait que la réutilisation des eaux usées, dans la législation française⁷⁴⁷ et marocaine, est essentiellement destinée à l'agriculture.

⁷⁴³ PNA.

⁷⁴⁴ La situation en 2015 se caractérise comme suit, d'après le Ministère délégué auprès du ministre de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement, chargé de l'Environnement :

- augmentation du taux de raccordement au réseau des eaux usées à 73 % (contre 70 % en 2005) ;
- augmentation du taux d'épuration des eaux usées à 291 Mm³ par an soit 39 % du volume global contre 8 % en 2005 ;
- réalisation de 90 stations d'épuration (STEP) et 61 STEP en cours de réalisation.

⁷⁴⁵ Art. 51, 52, 56, 57, 59 et 84.

⁷⁴⁶ H. El Haïte, *Traitement des eaux usées par les réservoirs opératinels et réutilisation pour l'irrigation*, Thèse, École Nationale Supérieure des Mines de Saint-Étienne, 2010, p. 23 ; La réutilisation des eaux usées au Maroc a eu des conséquences négatives qui ont été touché plusieurs axes à savoir :

- la santé des consommateurs (l'année 1994 a enregistré plus de 4000 cas de typhoïde et plus de 200 cas de paludisme ;
- l'économie : difficulté et surcroît du traitement des eaux superficielles destinées à la production de l'eau potable ;
- l'environnement : faible taux d'oxygène dissous dans les rivières, mortalité des poissons et eutrophisation de plusieurs barrages.

⁷⁴⁷ Art. 24 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du c. des communes modifié par l'art. 3 du décr. n° 2006-1675 du 22 déc. 2006, abrogé par l'art. 4 du décr. n° 2007-397 du 22 mars 2007 précise que : « *les eaux usées peuvent, après épuration, être utilisées à des fins agronomiques ou agricoles, par arrosage ou par irrigation, sous réserve que leurs caractéristiques et leurs modalités d'emploi soient compatibles avec les exigences de protection de la santé publique et de l'environnement.* ». Le Conseil supérieur d'hygiène public de France donne un avis favorable à la réutilisation des eaux usées épurées destinées à l'agriculture et à l'arrosage, sous réserve de certaines conditions.

Les politiques de gestion de la demande de l'énergie, l'amélioration de l'efficacité énergétique, la diversification des sources d'énergie et les efforts en faveur du développement des énergies renouvelables⁷⁴⁸ réduiront la dépendance énergétique du pays vis-à-vis de l'étranger. Cela souligne l'importance d'agir sur la demande et d'assurer la sécurité de l'approvisionnement énergétique, dans le cadre d'une politique coordonnée au niveau national.

Les efforts dans la gestion des déchets ménagers doivent être renforcés. L'objectif est de concevoir un système de tri à l'intérieur de chacun des nouveaux bâtiments. Il s'agit généralement d'installation de différents contenants dans chaque logement pour un premier tri et d'un local commun au rez-de-chaussée ou en sous-sol (local assez grand et ventilé) où les déchets sont collectés par type. Il est nécessaire de lancer des campagnes de formation à l'égard des résidents pour une bonne gestion des déchets.

⁷⁴⁸ La plus grande centrale solaire au monde a été mise en service dans la province de Ouarzazate : <http://www.20minutes.fr/planete/1954103-20161107-cop22-marrakech-noor-centrale-solaire-pourrait-eclairer-maroc>; R. Ikonicoff, « La plus grande centrale solaire du monde vient d'allumer son premier réacteur », *Science et vie*, 13 févr. 2016.

Conclusion du Titre I

Plusieurs paramètres interviennent dans la construction durable. En effet, ce bâtiment doit avoir un impact environnemental et économique mieux maîtrisé dans son contexte territorial et sur l'ensemble de son cycle de vie. Au préalable à toute construction, le constructeur doit choisir les sites d'implantation sains, des matériaux de construction durable. Aussi, il est tenu de protéger le sol et l'eau contre toute pollution. D'ailleurs, il convient, également, d'introduire dans le cadre bâti des installations favorisant la gestion des ressources naturelles. Cependant, le Maroc se trouve dans ce domaine dans un état embryonnaire.

TITRE II

LES OBJECTIFS RECHERCHÉS :
LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ
ET
LA QUALITÉ DE VIE

Le secteur de la construction apparaît comme l'un des acteurs majeurs de l'intégration du développement durable. La logique de ce développement consiste à mettre en œuvre des mesures permettant d'atténuer l'impact du bâtiment sur l'extérieur, notamment à travers la réalisation de l'efficacité énergétique et d'une meilleure gestion des ressources tout au long de son cycle de vie, tout en garantissant un niveau de confort et de qualité élevé pour les occupants. De surcroît, cette logique doit tenir compte de l'ensemble des conditions de travail des ouvriers intervenants sur le chantier.

Pour préserver le confort et la qualité de vie de l'homme, il faut que son cadre d'existence soit conforme à ses besoins. De ce fait, ce cadre est en grande partie conditionné par une bonne conception de son habitation et une meilleure organisation du lieu où elle est construite. D'après les objectifs énoncés par la Conférence de l'« Habitat II », la construction durable doit donner une place prépondérante à l'humain et conduire à des choix raisonnés. En effet, cette Conférence avait incité les États à faciliter l'accès de la population à un logement salubre, sain, sûr, abordable et doté de services, équipements et autres aménagements essentiels. Il convient de préciser que la conciliation de l'impératif social et humain tire sa source des recommandations de l'Agenda 21 définies lors de la Conférence de Rio de Janeiro de 1992.

Cette nouvelle perception de la construction favorisera la préservation de la dignité humaine, la réduction des dépenses liées à la santé et une hausse productivité des occupants.

Il appartient à l'État, garant de l'intérêt général, d'engager les actions qui correspondent à cet objectif en conjuguant l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la préservation des équilibres de la planète. Ainsi, pour connaître le degré d'implication de l'autorité publique marocaine dans le respect de l'environnement, il importe d'étudier les instruments mobilisés par le législateur marocain pour assurer la santé (*Chapitre II*) et la qualité de vie (*Chapitre II*) dans le cadre bâti.

CHAPITRE I

LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ

DANS LE CADRE BÂTI

La charte de l'environnement proclame que « *Chacun a le droit de vivre dans un environnement sain et équilibré* »⁷⁴⁹. Précisant la dépendance entre le droit de l'environnement et la santé.

Le bâtiment est sensé être le plus sécurisant pour un être humain. Toutefois, cet espace a été reconnu alarmant pour la santé des occupants et des travailleurs. En outre des objectifs environnementaux, la construction durable implore l'intégration des objectifs sanitaires lors de l'analyse du cycle de vie d'un bâtiment. Ces objectifs s'intéresseront à l'air intérieur (**Section I**) et l'eau destinée à la consommation humaine (**Section II**).

⁷⁴⁹ Art. 1^{er} de la charte de l'environnement adoptée par la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1^{er} mars 2005. (JORF n° 0051 du 2 mars 2005).

SECTION I

LES DISPOSITIONS GARANTISSANT UN INTÉRIEUR SAIN

À la différence de la qualité de l'air⁷⁵⁰ extérieur⁷⁵¹, l'intérêt porté à la qualité de l'air intérieur est nouveau⁷⁵².

L'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur⁷⁵³ (OQAI) précise que chaque individu passe en moyenne 85 % de son temps dans un environnement clos⁷⁵⁴. Cet environnement s'est avéré deux à cinq fois pollué que l'air extérieur.

La conscience de l'impact de la qualité de l'air intérieur sur l'accroissement de la fréquence de diverses pathologies chroniques et allergies respiratoires avait poussée le législateur à s'intéresser à la qualité des espaces clos, qu'il s'agisse d'un lieu

⁷⁵⁰ Art. 1^{er}, §2 de la loi n° 13-03 du 12 mai 2003 *relative à la lutte contre la pollution de l'air* précise que : « l'enveloppe gazeuse qui entoure la terre et dont la modification des caractéristiques physiques ou chimiques peut porter atteinte aux êtres vivants, aux écosystèmes et à l'environnement. Cette définition comprend également l'air des lieux de travail et des lieux publics clos et semi-clos. »

⁷⁵¹ Les scientifiques ont commencé à dénoter le changement de la qualité de l'air à partir du début du XIX^{ème} S., mais cela ne signifiait pas que cette dégradation avait des incidences négatives sur la santé. L'État Français a adopté le décret du 15 oct. 1810 relatif aux manufactures et aux ateliers insalubres, incommodes et dangereux. Malgré ce développement, les recherches scientifiques sur les effets de la pollution restèrent sporadiques jusqu'aux années 1880.

⁷⁵² À partir de 2000, Internet : www.anses.fr/fr/content/qualité-de-l'air-intérieur.

⁷⁵³ Créé le 10 juill. 2001 à l'initiative du Ministère du Logement. Sa principale mission est de connaître la pollution intérieure, ses origines, ses dangers afin de pouvoir apporter les solutions adéquates à la prévention et au contrôle de cette pollution en sensibilisant les professionnels et le grand public. Il n'a pas de personnalité morale mais c'est un instrument indépendant de connaissance scientifique. Il est missionné dans le cadre d'une convention, conclue pour une durée de 4 ans renouvelable, entre les Ministères chargés de Logement, de l'Écologie et de la santé, l'ADEME, le CSTB et l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et de travail (Anses).

⁷⁵⁴ Une campagne nationale dans les logements réalisée entre le 1^{er} oct. 2003 et le 21 déc. 2005 sur un échantillon représentatif du parc de 24 millions de résidences principales. Elle avait pour objectif de :

- faire un état de la qualité de l'air à l'intérieur des logements en tenant compte de la variabilité des situations ;
- donner les éléments utiles pour l'estimation de l'exposition des populations occupant ces lieux de vie et la quantification et la hiérarchisation des risques sanitaires associés à la pollution de l'air des logements ;
- établir un premier bilan des déterminants de la qualité de l'air intérieur ;
- donner des orientations pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur des logements.

d'habitation (§I) ou de travail (§II).

§I- La qualité de l'air intérieur d'un logement

La pollution de l'air se manifeste par la présence dans l'atmosphère de gaz ou d'aérosols⁷⁵⁵ susceptibles de modifier la qualité de l'air. Une altération qui produira des effets, à court et à long terme, négatifs sur le cadre de vie, la santé⁷⁵⁶ et l'environnement.

Pour vivre, un adulte a besoin de respirer environ 12 000 litres d'air par jour. Le fait que l'homme passe la plupart de son temps dans un environnement clos et pollué incite le législateur à assurer un air de qualité.

Dans ce contexte, il importe d'analyser la réaction du législateur marocain (**A**) et français (**B**) face à ce nouveau défi.

A. La qualité de l'air dans le cadre de la législation marocaine

L'occupant d'un immeuble est exposé à divers polluants⁷⁵⁷ présents dans l'atmosphère qui produisent des effets négatifs sur la santé et l'environnement. Ces polluants proviennent de l'extérieur⁷⁵⁸, de la présence de l'homme⁷⁵⁹ et de certains

⁷⁵⁵ Le monoxyde (CO), les oxydes d'azote (NOx) et de soufre (SO²) ou encore l'ozone (O₃). Il y a aussi des particules solides plus ou moins fines.

⁷⁵⁶ Les travaux menés dans le cadre du programme Clean Air for Europe (CAFE), fournissent des données qui permettent de calculer 350 000 décès prématurés et de plus de 3,6 millions de vies perdues, pour l'année 2000. En appliquant les valeurs recommandées dans NEEDS, on évalue le coût de la mortalité liée à près de 145 Mds euros soit un montant de 320 euros par habitant. En y ajoutant, le coût des bronchites et des journées d'activité restreinte, le coût sanitaire de la pollution de l'air s'élève à 232,7 Mds Euros soit un coût moyen par européen de 513 Euros. Selon l'étude de l'Agence européenne pour l'environnement (AEE), le coût sanitaire et environnemental de la pollution de l'air par les établissements industriels, dans l'Union européenne, s'élevait en 2009, entre 102 et 169 Mds euros. Le coût de la pollution de l'air en France en 1996 est 38,9 Mds Euros, soit un coût moyen de 667 Mds euros par habitant. Le coût de mortalité s'élève à 28,6 Mds euros, et le coût de morbidité s'élève à 10,3 Mds euros. Au Maroc, les estimations de la Banque mondiale (BM) évaluent un coût de dégradation de l'air à 3,6 Mds de MAD par an, soit 1,03 % du PIB en 2002.

⁷⁵⁷ 10% de logement présentent des concentrations élevées pour plusieurs polluants que sont chimiques, particuliers (ex. les composés organiques volatils (COV), plomb, chrome, zinc, amiante, etc.), et biologiques (ex. la légionellose, les acariens, oxyde d'azote, monoxyde de carbone, ozone, particules, etc.).

⁷⁵⁸ Ex. dioxyde de soufre, oxyde d'azote, monoxyde de carbone, ozone, particules, etc.

matériaux ou produits⁷⁶⁰ de construction. Pour combattre la pollution de l'air intérieur, le législateur est tenu de prendre en compte toutes les sources de pollution, qu'il s'agisse d'influents extérieur qu'intérieur (*I*), et, contrôler et sanctionner les dépassements des normes de la qualité de l'air (*2*).

1. Les formes de la lutte contre la pollution de l'air

Le Maroc se trouve dans une situation qualifiée de transactionnelle. Il connaît une grande expansion économique⁷⁶¹ engendrant nécessairement des conséquences sur la qualité de l'air⁷⁶².

Il s'est engagé à lutter contre la pollution de l'air par la signature de la Convention-Cadre des Nations-Unies sur les changements climatiques⁷⁶³, du protocole de Kyoto⁷⁶⁴ et ceux des protocoles subséquents dans les plans politiques et programmes nationaux engagés. Ainsi, plusieurs lois ont été adoptées, dont la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*, la loi n° 13-03 du 12 mars 2003 *relative à la lutte contre la pollution de l'air*⁷⁶⁵, et la loi n° 28-00 du 22 novembre 2006 *relative à la gestion des déchets et à leur élimination*. Ces textes font de la lutte contre la pollution mobile (*a*) et fixe (*b*) une priorité.

⁷⁵⁹ Ex. gaz carbonique (CO²), humidité causé par la respiration, odeurs corporelles, productions épidermiques, les animaux domestiques, la cuisson, l'utilisation des produits d'entretien, de nettoyage, de cosmétiques, le tabac, etc.

⁷⁶⁰ Ex. isolants thermiques, panneaux ignifuges, revêtement muraux, parquets, peintures, les solvants, résines, colles, tapis, désinfectants, désodorisants, etc.

⁷⁶¹ Ex. L'instauration des unités industrielles (7714 unités industrielles dont 2874 au grand Casablanca), des installations énergétiques, le développement du transport (le parc national a passé de 300 000 véhicules, 1,9 millions en 2003 à 2,95 millions à la fin de 2012 selon les chiffres du ministère de l'équipement et du transport, un taux de croissance de 4 % par an, dont environ 54 % sont concentrés dans la zone de Rabat-Casablanca.).

⁷⁶² La Banque Mondiale évalue la dégradation de l'air au Maroc à 3,6 Mds MAD par an, soit environ 1,03 PIB en 2002.

⁷⁶³ La CNUCC a été adoptée lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro le 9 mai 1992. Elle est entrée en vigueur le 21 mars 1992. Le Maroc a ratifié cette Convention en décembre 1995. En ratifiant cette convention, le Royaume du Maroc s'est engagé dans le processus mondial de lutte contre le réchauffement climatique par la limitation de ses effets de GES et la mise en place de stratégies d'adaptation et d'atténuation compatible avec sa politique de développement durable. En abritant en 2001 à Marrakech, la 7^{ème} conférence des Parties (COP 7), le Maroc a contribué à rendre opérationnel le Protocole de Kyoto qu'il a ratifié en 2002.

⁷⁶⁴ PK.

⁷⁶⁵ BO 10 rabii I 1424, (19 juin 2003).

a. *La législation relative aux sources de pollution mobiles*

Le transport constitue le nerf de tout développement économique. Toutefois, 15 % des émissions totales du Maroc proviennent du transport. Ce taux a tendance à augmenter⁷⁶⁶. Le parc du transport marocain est vétuste⁷⁶⁷. De ce fait, l'arrêté adopté par le ministre des transports du 18 décembre 1996⁷⁶⁸ avait soumis les véhicules âgés de plus de 5 ans à l'obligation de la visite technique⁷⁶⁹. Pour une nouvelle inscription d'un contrat d'assurance, les compagnies d'assurance devront exigées des attestations de visite technique. Il est à noter que cet arrêté n'avait pas pour objectif de s'attaquer au fléau de la pollution⁷⁷⁰, mais aux problèmes que posent la vétusté du parc automobile et aux défauts mécaniques qui en découlent causant des accidents de la circulation anormalement élevés.

Dans l'intention de réduire la pollution due au gaz d'échappement, le législateur a adopté le décret n° 2-97-377 du 29 ramadan 1418 (28 janvier 1998) complétant l'arrêté du 8 jourmada I 1372 (24 janvier 1953) sur la police de circulation et de roulage⁷⁷¹. L'alinéa 1^{er} du premier article décrète que « *les véhicules automobiles doivent être conçus, construits, entretenus, alimentés, conduits de façon à ne pas provoquer d'émission de fumée ou de gaz dépassant les valeurs de 4,5 % de monoxyde de carbone et de 70 % d'opacité* ». Ces émissions doivent être contrôlées à l'occasion de chaque visite technique, de la réception par type d'automobile à l'état neuf ou lors de la mise à la consommation des véhicules automobiles importés. L'alinéa 2 de ce décret interdit de laisser en marche le moteur d'un véhicule en stationnement.

⁷⁶⁶ Compte tenu de la croissance de la démographie de la population, l'accélération de l'urbanisation, la libéralisation du secteur d'automobile, la politique d'ouverture sur plusieurs marques.

⁷⁶⁷ En effet, 74 % du parc national dépasse l'âge de 10 ans. Ces véhicules rejettent entre 5 et 10 fois plus d'émissions polluantes qu'un véhicule neuf après 1000 kilomètre (km).

⁷⁶⁸ Il a abrogé l'arr. du ministre des Travaux publics et des Communications n° 50-73 du 20 hija 1392 (25 janvier 1973) *fixant les caractéristiques et les conditions d'aménagement des véhicules affectés à des transports occasionnels touristiques* du 6 mars 1973, BO n° 3175 du 5 sept. 1973, p. 1464.

⁷⁶⁹ Avant cet arr., seulement les véhicules âgés de 10 ans étaient soumis à la visité technique.

⁷⁷⁰ Les estimations de la BM évaluent un coût de dégradation de l'air à 3,6 Mds de MAD par en soit environ 1,03 % du RIB de 2002.

⁷⁷¹ BO n° 4558 du 5 févr. 1998, p. 50 ; M. Mehdi, *Expérience marocaine en nature de lutte contre la pollution atmosphérique*, secrétariat d'État auprès du Ministère de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement, chargé de l'Environnement.

En outre, le législateur s'est concentré sur les teneurs des combustibles et carburants en soufre et en plomb dépassant les normes internationales⁷⁷². C'est pour cette raison que le Ministère de l'Énergie et des Mines a décidé de réduire à partir du 1^{er} septembre 2005 la teneur en plomb dans l'essence. Quant à l'amélioration de la qualité du gasoil, la Société anonyme marocaine d'industrie et de raffinage (SAMIR)⁷⁷³ a déjà entamé la commercialisation du gasoil à faible teneur en soufre⁷⁷⁴. Pour renforcer cette décision, le législateur a adopté le décret n° 2-09-286 du 20 hijra 1430 (8 décembre 2008) *fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air*⁷⁷⁵ par lequel il interdit le dépassement des normes de qualité de l'air et fixe le niveau de concentration de substances⁷⁷⁶ polluantes.

b. Les dispositions relatives aux sources de pollution fixes

Lors du protectorat, le Maroc avait pris conscience des nuisances causées par les activités industrielles. Il avait soumis les établissements présentant des causes d'insalubrité, d'inconfort ou de danger à des procédures spécifiques pour leur création⁷⁷⁷. Après l'indépendance, il leur avait consacré une section dans la loi relative à l'environnement⁷⁷⁸. Il avait prescrit une procédure spécifique pour ces installations. En effet, selon leur dangerosité sur l'environnement, elles seront soumises à déclaration ou autorisation.

Pour autoriser le projet visant la création des établissements insalubres, inconfortables ou dangereux classés en première catégorie, une étude d'impact sur l'environnement⁷⁷⁹ est nécessaire. Cette étude comporte plusieurs documents⁷⁸⁰ qui

⁷⁷² Le fuel et le gasoil riches en soufre et en plomb contiennent respectivement 4 % et 1 % contre seulement 1,5 % et 0,035 % en Europe. L'essence contient 0,5 % en plomb contre 0,15 % dans certains pays.

⁷⁷³ Elle a été créée en 1959.

⁷⁷⁴ Il est de 350 ppm.

⁷⁷⁵ BO n° 5806 du 21 janv. 2010 ; Il convient de préciser que ce décret s'applique aux sources de pollution mobiles qu'aux sources de pollution fixes.

⁷⁷⁶ Le dioxyde de soufre (SO²), le dioxyde d'azote (NO²), le monoxyde de carbone (CO), les particules en suspension (MPS), le Plomb dans les poussières (PB), le Cadmium dans les poussières (Cd), l'ozone et le benzène (C₆H₆).

⁷⁷⁷ Dahir portant réglementation des établissements insalubres, inconfortables ou dangereux du 25 août 1914.

⁷⁷⁸ De l'art. 9 à l'art. 16 de la loi n° 11-03.

⁷⁷⁹ Loi n° 12-03 du 12 mai 2003 relative aux EIE.

⁷⁸⁰ Art. 6 de la loi n° 12-03 du 12 mai 2003 relative aux EIE.

seront soumis à l'acceptabilité environnementale du comité national et des comités régionaux d'études d'impact sur l'environnement, permettant la réalisation d'une enquête publique.

Dorénavant, il appartient aux responsables de l'installation de prendre les mesures nécessaires pour prévenir et lutter contre la pollution de l'environnement. Ils ont l'obligation de respecter les normes et standards de qualité de l'environnement⁷⁸¹. Cette disposition a été confirmée par l'article 4 de la loi n° 13-03⁷⁸² *relative à la lutte contre la pollution de l'air* qui « *interdit de dégager, d'émettre ou de rejeter, de permettre le dégagement, l'émission ou le rejet dans l'air des polluants tels que les gaz toxiques ou corrosifs, les fumés, les vapeurs, la chaleur, les poussières, les odeurs au-delà de la quantité ou de la concentration par les normes fixées par voie réglementaire.* ». À ce titre, le décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juillet 2010) *fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission ou de rejet dans l'air de polluant dans l'air émanant de sources de pollution fixes et les modalités de leur contrôle*⁷⁸³, et l'arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement et du ministre de la santé n° 1653-14 du 8 rejeb 1435 (8 mai 2014) *fixant les conditions et les modalités de calcul de l'indice de la qualité de l'air*⁷⁸⁴ ont vu le jour.

L'atteinte des objectifs fixés par le législateur dans le domaine de la protection de la qualité de l'air nécessite la mise en place des moyens de contrôle et de sanction.

2. Les moyens de prévention et les sanctions liés à la qualité de l'air

Les sources de pollution fixes et mobiles ne doivent pas dépasser les normes de qualité de l'air. Le contrôle et la surveillance de la qualité de l'air est nécessaire⁷⁸⁵. Une mission qui a été conférée au décret n° 2-09-286 *fixant les normes de qualité de l'air et les modalités de surveillance de l'air*. Ainsi, dans les régions où le niveau de

⁷⁸¹ Art. 54 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

⁷⁸² BO du 19 juin 2003.

⁷⁸³ BO n° 5862 du 5 août 2010.

⁷⁸⁴ BO n° 6274 du 19 ramadan 1435 (17 juill. 2014).

⁷⁸⁵ Art. 57 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* ; Art. 3 de la loi n° 13-03 du 12 mai 2003 *relative à la lutte contre la pollution de l'air* :

concentration de la qualité de l'air est élevé, un réseau de surveillance de la qualité de l'air et un comité permanent de suivi et de surveillance de la qualité de l'air⁷⁸⁶ devra être mis en place.

Plusieurs agents⁷⁸⁷ et contrôleurs ont été désignés pour constater les infractions susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air. Pour réaliser à bien leurs missions, ces agents ont l'habilitation d'accéder aux installations sources de pollution, à y effectuer des contrôles et à prélever des échantillons. Une sanction pécuniaire allant de 100 à 10 000 dirhams⁷⁸⁸ est réservée à quiconque met obstacle à l'accomplissement de leurs missions. En cas de récidive, le maximum de la peine sera porté au double. Il est possible de prononcer l'emprisonnement d'un jour.

Un procès verbal définissant les circonstances et la nature de l'infraction est dressé lors de la constatation de cette infraction. Il devra être envoyé à la juridiction compétente dans un délai de dix jours à compter de la date de son établissement.

Chaque personne, physique ou morale, dont la santé ou les biens ont subi un préjudice du fait d'une émission de polluant dans l'atmosphère a le droit de demander, dans un délai de quatre-vingt-dix jours de la constatation du dommage, à l'autorité compétente de procéder à une enquête.

Il arrive qu'une activité dont l'impact négatif sur l'environnement et le voisinage soit méconnue avant son autorisation ou l'obtention de la déclaration de son exercice. Par conséquent, l'administration impose à l'exploitant de se plier aux prescriptions nécessaires pour redresser cette situation⁷⁸⁹. Dans le cas où le contrevenant respecte les

⁷⁸⁶ L'art. 11 du décr. fixe les missions de ces 2 institutions.

⁷⁸⁷ Les offices de police judiciaire, les fonctionnaires et agents commissionnaires délégués par l'administration et les agents assermentés. Aussi, un corps de contrôleur que l'administration a l'habilité de créer.

⁷⁸⁸ MAD.

⁷⁸⁹ Al. 1^{er} de l'art. 13 de la loi n° 13-03 du 12 mai 2003 *relative à la lutte contre la pollution de l'air* : « l'administration adresse à la personne responsable de la source de pollution les instructions nécessaires pour prendre les mesures complémentaires ou introduire les modifications nécessaires afin de limiter les émissions de polluants et d'éviter les dangers et dommages (à la sûreté, à l'environnement et au voisinage). Elle lui ordonne de mettre en place les équipements nécessaires et les techniques disponibles en vue de mesurer le degré de concentration des polluants et leur quantité ainsi que tous les matériels nécessaires au maintien des normes autorisées. »

consignes de l'administration, mais, aucune amélioration n'est constatée sur la qualité de l'air ; l'administration a le droit d'ordonner la mise en arrêt de cette activité⁷⁹⁰. Un droit qu'elle peut, aussi, utiliser si l'exploitant refuse de se conformer à ces instructions⁷⁹¹. Comme, elle peut procéder d'office à l'exécution desdits travaux aux frais du responsable récalcitrant. Certains instruments⁷⁹² influençant la qualité de l'air devraient être réparés avant toute utilisation sous peine d'une saisie. Des sanctions pécuniaires peuvent être usées par l'administration. Selon l'infraction à laquelle le contrevenant est condamnée, il pourra être tenu d'une amende allant de 100 jusqu'aux 200 000 dirhams⁷⁹³. La récidivité porte le montant de l'amende au double. En outre, un emprisonnement d'un jour à un mois peut être prononcé. De même que lors de l'utilisation d'un engin mobile sans sa réparation peut pousser l'administration à saisir l'objet source de pollution.

La qualité de l'air intérieur est soumise à des influents extérieurs et intérieurs. Pour ce faire, le législateur a pour obligation de prendre des mesures radicales vis-à-vis des deux influents. Il est à constater que son intérêt c'est porté seulement sur la protection de la qualité de l'air extérieur. Il a méconnu de prendre des mesures susceptibles de redresser ou protéger la qualité de l'air intérieur. Un seul article a été réservé à ce sujet. En effet, Il a recommandé l'aération des espaces publics clos et mi-clos, et cela en proportion avec le volume du lieu, de sa capacité d'accueil et la nature de l'activité qui y exercée.

Réaliser des bâtiments performants est l'objectif aspiré de l'adoption de la réglementation thermique de bâtiment au Maroc⁷⁹⁴. Cette performance ne peut avoir lieu sans recourir à l'isolation thermique et à l'étanchéité de l'air. Ces procédés rendront les bâtiments imperméables à l'air extérieur. Ce qui accroîtra l'humidité et par conséquent les moisissures. Un bâtiment confiné a besoin d'être renouvelé. Ce renouvellement exacerbe la nécessité de bien concevoir les systèmes de ventilation.

⁷⁹⁰ Al. 2, art. 13 de la loi n° 13-03 *relative à la lutte contre la pollution de l'air*.

⁷⁹¹ Art. 14 de la loi n° 13-03 *relative à la lutte contre la pollution de l'air*.

⁷⁹² Ex. véhicules ou engins à moteurs, appareils de combustion, d'incinération ou de combustion ou de conditionnement de l'air.

⁷⁹³ DH.

⁷⁹⁴ RTBM.

Des chemins restent à parcourir pour la législation marocaine dans le domaine de la protection de la qualité de l'air. À commencer par la prise de conscience de l'impact négatif de la qualité de l'air intérieur sur la santé et l'environnement; ensuite, par le dressement de la liste des polluants de l'air intérieur permettant la précision de leurs valeurs guides à ne pas dépasser ; et enfin, par la réglementation de l'utilisation de certains matériaux et produits de construction⁷⁹⁵.

Après avoir analysé la qualité de l'air dans la législation marocaine, le développement de la qualité de l'air dans le cadre juridique français s'impose.

B. La qualité de l'air intérieur dans le cadre de la législation française

La qualité de l'air intérieur constitue un paramètre essentiel de santé publique. Le législateur a pris conscience de cette réalité. Il a reconnu le droit de chacun à respirer un air qui ne nuit pas à sa santé⁷⁹⁶, tout en intégrant les espaces clos dans la définition de la pollution atmosphérique⁷⁹⁷. C'est dans le cadre de l'économie de l'énergie ciblée à travers le recyclage de l'atmosphère dans l'habitat et l'utilisation d'une plus faible proportion d'air extérieur que la dégradation de la qualité de l'air intérieur a pris une nouvelle dimension dans les préoccupations sanitaires et réglementaires⁷⁹⁸.

En juin 2004, le législateur a adopté le Plan national santé et environnement (PNSE 1), pour la période 2004-2008, décidant de l'émergence et du développement de la thématique santé et environnement. Puis, il a relayé pour la période 2009-2012 le second Programme national santé et environnement 2⁷⁹⁹. Ce dernier a décliné les

⁷⁹⁵ Ex. le plomb, l'amiante (le LPEE a réalisé une étude qui implique le secteur de bâtiments. Cette étude a porté sur des bâtiments construits il y a 15 ans. Les résultats des prélèvements effectués par le laboratoire sont inquiétants. Les teneurs en fibres d'amiante dans l'atmosphère atteignaient jusqu'à 40 à 70 fibres/litre), etc.

⁷⁹⁶ Art. 1^{er} de la loi n° 96-1236 du 30 déc. 1996 *sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, JORF n° 0001 du 1 janv. 1997, p. 11, codifié à l'art. L. 220-1 du C. envir.

⁷⁹⁷ Art. 2 de la loi du 30 déc. 1996, codifié dans l'art. L. 220-2 C. envir.

⁷⁹⁸ Les préoccupations du pouvoir public vont s'intensifier avec la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *LTECV* ; Association Bâtiment Santé Plus, ADEME, Plan Bâtiment durable, « Transition énergétique et santé : quels enjeux pour le bâtiment », éd., Des défis Bâtiment Santé, 2 juin 2015

⁷⁹⁹ Le PNSE 2 a prévu des actions spécifiques liées à l'air intérieur :

- mieux connaître et limiter les sources de pollution à l'intérieur des bâtiments ;

engagements du Grenelle en matière santé et environnement. En effet, le Grenelle 1 a visé « *la réduction des particules dans l'air et la mise en œuvre des mesures relatives à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur* »⁸⁰⁰, et l'article 180 du Grenelle 2⁸⁰¹ a insisté sur le respect des normes de la qualité de l'air dans le cadre de la réglementation thermique 2012⁸⁰².

Étant donné que la pollution intérieure est influencée par plusieurs sources. Le législateur a mis en place une multitude de dispositions prévoyant la lutte contre la présence de matériaux de construction toxique (2), l'étiquetage des matériaux de construction et de décoration et la surveillance de la qualité de l'air intérieur (1).

1. La surveillance de la qualité de l'air intérieur et l'étiquetage des matériaux de construction

Pour assurer un air de qualité à l'intérieur des logements, le pouvoir public a imposé l'étiquetage des produits de construction (a), et la surveillance de la qualité de l'air intérieur (b).

a. L'étiquetage des produits de construction et de décoration

Les matériaux de construction constituent des sources non-négligeables d'émission de substances dangereuses dans l'air. Pour remédier à ce constat, l'article 40 de la loi Grenelle 1 avait instauré l'étiquetage des produits de construction et d'ameublement, pouvant avoir des conséquences négatives sur la santé et l'environnement. Ainsi, un décret réglementant l'étiquetage de ces produits⁸⁰³ à été adopté en 2011⁸⁰⁴. Il avait

- construire sainement par la limitation des sources d'aération, ventilation et climatisation.

⁸⁰⁰ Art. 37, § c et d, de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

⁸⁰¹ Codifié dans l'art. 224-1 C. envir.

⁸⁰² RT 2012.

⁸⁰³ Selon l'art. R. 221-23 du C. envir., l'étiquetage s'applique aux produits suivants : « *revêtement de sol, mur ou plafond ; cloisons et faux plafond ; produits d'isolation ; portes et fenêtres ; produits destinés à la pose ou à la préparation des produits mentionnés au présent article. Il ne s'applique pas aux produits composés exclusivement de verre non traité ou de métal non-traité, ni aux produits de serrure, ferrure ou de visserie.* »

⁸⁰⁴ Décr. n° 2011-321 du 23 mars 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et vernis sur leurs émissions de polluants volatils.

imposé⁸⁰⁵ d'indiquer, de manière compréhensible et simple, les caractéristiques d'émission en polluant volatils sur les étiquettes de ces produits ou leurs emballages⁸⁰⁶. En effet, l'étiquette « doit être accompagnée du texte suivant écrit en caractère lisible : « information sur le niveau d'émission de substances volatils dans l'air intérieur, présentant un risque de toxicité par inhalation, sur une échelle de classe allant de A+ (très faibles émissions) à C (fortes émissions). »⁸⁰⁷

Les dispositions de ce décret se sont appliquées à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les nouveaux produits, et à partir du 1^{er} septembre 2013 pour les produits mis sur le marché avant cette date.

b. La surveillance de la qualité de l'air intérieur

Il s'avère que la politique de la performance énergétique a des répercussions sur la qualité de l'air intérieur⁸⁰⁸. En effet, les bâtiments neufs ou rénovés devront être plus étanches. Ils vont être confinés⁸⁰⁹. De ce fait, l'air ne va plus circuler ni être renouveler, dégradant, ainsi, la qualité de l'air et la santé des occupants du logement.

⁸⁰⁵ Ce décr. est adressé aux fabricants, importateurs, distributeurs de produits de construction et de décoration, entreprises de construction, acheteurs de tels produits ; il convient de souligner que l'al. 1 de l'art. R. 221-28 du C. envir., précise que : « la personne morale ou physique responsable de la mise à disposition sur le marché est responsable des informations figurant sur les étiquettes. » ; le non-respect de ces obligations implique le paiement de l'amende prévue pour la contravention de la 5^{ème} classe.

⁸⁰⁶ Art. R 221-24 c. envir.

⁸⁰⁷ Art. 3 de l'arr. du 19 avr. 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 ;



⁸⁰⁸ Le vice président de l'institut pour la conception éco-responsable du bâtiment (Iceb) déclare que « Nous sommes les témoins de l'incompatibilité des exigences entre RT 2012 et taux de renouvellement d'air ». Mr. M. Le Sommer précise qu' « actuellement, il est impossible d'augmenter les débits d'air sans dégrader les performances des bâtiments. ». La solution préconisée est d'accroître, en amont, les débits d'air dans les projets. Et, au niveau technique, il faut s'intéresser aux ventilateurs. En effet, le bon renouvellement de l'air dépend exclusivement aujourd'hui du bon fonctionnement des installations de ventilations ; J. Nicolas, « Qualité de l'air intérieur : la RT 2012 n'autorise pas un renouvellement d'air suffisant, selon l'Iceb », *LE Moniteur*, 14 mai 2014.

⁸⁰⁹ Ils sont comparés à des bouteilles thermos.

L'Organisation Mondiale de la Santé⁸¹⁰ avait confirmé, en 2012, que 99 000 décès étaient dus à la pollution de l'air intérieur dans les pays développés. Ce chiffre est repris dans le rapport publié le 19 mars 2015, par « Building performance institute Europe »⁸¹¹ (BPIE) intitulé « Air intérieur, confort thermique et lumière naturelle »⁸¹².

En 2012, la première conférence environnementale s'est intéressée à la qualité de l'air dans le cadre de la rénovation thermique. Le 23 octobre de la même année, un plan national d'action sur la qualité de l'air intérieur pour le court, le moyen et long terme, a été publié⁸¹³. Il a été convenu que les dispositifs de labellisation et de certification de la qualité de l'air intérieur devront renforcer le volet qualité de l'air intérieur. Aussi, il a été convenu d'intégrer l'attestation de prise en compte de la réglementation aération à l'achèvement des travaux ou d'imposer la réalisation d'un test. Toutefois, cette table ronde n'a pas remis en cause l'arrêté du 24 mars 1982 relative à l'aération des logements⁸¹⁴.

⁸¹⁰ OMS.

⁸¹¹ Un groupe de réflexion européen ; C'est un think tank européen à but non lucratif. Son objet est d'orienter les politiques européennes en matière de performance énergétique dans les bâtiments. Plus précisément, le groupe de réflexion souhaite réduire les consommations d'énergie et les émissions de CO² afférentes entre 70 et 90 % d'ici à 2050.

⁸¹² « Vers une prise en compte européenne de la qualité de l'air intérieur ? », *LEMONITEUR.FR*, 20 mars 2015.

⁸¹³ Les ministres de la Santé et de l'Écologie précisent que : « *pour ne pas multiplier les structures nouvelles, la gouvernance s'inscrit dans la gouvernance du PNSE et ce plan d'actions air intérieur aura vocation à intégrer le PNSE 3. Il pourra être décliné en région dans les plans régionaux santé environnement (PRSE 3)* » ; Dans le cadre de ces actions, il a été demandé à l'OQAI de mettre en place un dispositif unique dans le pays visant la collecte des données sur la qualité d'air intérieur et le confort dans les bâtiments performants en énergie neuf ou réhabilité. Ce programme a été dénommé « OQAI-BATIMENTS PERFORMANTS EN ENERGIE » ou « OQAI-BPE ».

⁸¹⁴ S. Déoux (spécialiste des stratégies santé-Bâtiments) : « Nous continuons d'appliquer un texte qui a calculé les débits en intégrant un apport d'air parasite de 0,2 volume par heure par les manques d'étanchéité de l'enveloppe. Aujourd'hui, avec des bâtiments imperméables à l'air, cette valeur devrait être au minimum ajoutée. », La qualité de l'air intérieur : la grande perdante de la nouvelle RT, *LE MONITEUR.FR*, 19 mars 2012 ; dans un communiqué, qui cite l'ouvrage du Professeur S. Déoux, « Bâtir pour la santé des enfants », l'Iceb précise que « *les seuils réglementaires de renouvellement d'air ne sont pas compatibles avec les exigences sanitaires. Ces seuils devraient être multipliés par trois. Il explique que, dans les crèches, le règlement sanitaire départemental type y fixe le seuil de renouvellement d'air à 15 mètres cubes par heure et par personne. Alors que l'Iceb recommande un taux de renouvellement d'air de 45 mètres cubes par heure et par personne. Pour les enfants qui inhalent deux fois plus d'air que les adultes relativement à leur poids et dont le métabolisme d'élimination des substances toxiques est plus faible, un débit inférieur à 27 mètres cubes par heure et par personne augmente le risque de contagion. En revanche, au-delà de 27 mètres cubes par heure et par personne, le risque diminue progressivement jusqu'à 70 % mètres cubes par heure et par personne.* »

L'article 7⁸¹⁵ de la loi n° 2008-757 du 1^{er} août 2008 *relative à la responsabilité environnementale* impose la fixation des normes de qualité de l'air et des valeurs-guides pour l'intérieur⁸¹⁶ (VGAI). Ces normes et valeurs sont définies par décret en Conseil d'Etat⁸¹⁷ après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail⁸¹⁸ (AFSSET), l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail⁸¹⁹ (Anses), et du Haut Conseil de la santé publique⁸²⁰ (HCSP), et conformément aux orientations de l'Union européenne et l'Organisation Mondiale de la Santé⁸²¹. Ainsi, le législateur a adopté le décret n° 2011-1727 du 2 décembre 2011 *relatif aux valeurs-guides pour l'air intérieur pour le formaldéhyde et le benzène*⁸²². Il avait mis un dispositif pour surveiller ces valeurs⁸²³. De fait, il a été adopté le même jour, le décret n° 2011-1728 *consacré à la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public*⁸²⁴. Par lequel le pouvoir public a défini les personnes responsables de cette surveillance⁸²⁵ et les modalités de sa

⁸¹⁵ Art. L. 221-1 C. envir.

⁸¹⁶ Les VGAI sont définies comme étant : « des concentrations dans l'air d'une substance chimique en dessous desquelles aucun effet sanitaire ou aucune nuisance ayant un retentissement sur la santé n'est attendu pour la population générale en l'état des connaissances actuelles. Elle vise à définir et proposer un cadre de référence destiné à protéger la population des effets sanitaires liés à une exposition de l'air par inhalation. » ; Art. 221-29 C. envir.

⁸¹⁷ Art. 40 de l'ord. n° 2016-128 du 10 févr. 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire.

⁸¹⁸ L'AFSSET a proposé en 2007 deux valeurs guides pour le formaldéhyde :

- pour une exposition de courte durée : 50 mg/m² sur 2 heures ;
- pour une exposition chronique : 10 mg/m².

⁸¹⁹ En 2004, l'Agence a été missionnée par le pouvoir public pour fixer les VGAI. Pour l'élaboration des ces valeurs, elle s'est appuyée sur les travaux de l'OMS. Les premières valeurs visant 9 composés chimiques (ex. benzène, monoxyde de carbone, naphthalène, tétrachloroéthylène, etc.) ont été publiées par l'OMS en décembre 2010. L'Anses a étudié 11 polluants chimiques. Elles ont fait l'objet d'une note visant à comparer les propositions de l'Anses et de l'OMS.

⁸²⁰ En 2009, le Ministère chargé de la santé a demandé en 2009 au HCSP de proposer des repères d'aide à la gestion de l'air des espaces clos, ainsi qu'un calendrier pour leur déploiement.

⁸²¹ OMS.

⁸²² JORF n° 0281 du 4 déc. 2011 p. 20529 ; Dans les établissements recevant du public, cette valeur à été fixée pour le formaldéhyde à 30 mg/m² au 1^{er} janv. 2015 et à 10 mg/m² au 1^{er} janv. 2023. La valeur guide du benzène a été fixée à 30 mg/m² au 1^{er} janv. 2013 et à 2 mg/m² au 1^{er} janv. 2016.

⁸²³ L'art. 180 de la loi ENE, codifié à l'art. L. 221-1 du C. envir.

⁸²⁴ JORF n° 0281 du 4 déc. 2011, p. 20530.

⁸²⁵ Art. L. 221-8 du C. envir., en effet, il appartient au propriétaire ou à l'exploitant de réaliser à leurs frais cette surveillance et d'informer le public des résultats obtenus.

réalisation⁸²⁶. Il est à noter que cette surveillance sera mise en œuvre d'une manière progressive⁸²⁷.

En vue de déterminer les conditions de réalisation de cette surveillance⁸²⁸, le législateur a adopté le décret n° 2012-14 du 5 janvier 2012 *relatif à l'évaluation des moyens d'aération et à la mesure des polluants effectuée au titre de la surveillance de la qualité de l'air intérieur de certains établissements représentant du public*⁸²⁹. Par ce décret, il détermine les modalités d'évaluation des moyens d'aération des bâtiments, la liste des polluants à mesurer, la stratégie d'échantillonnage, les méthodes de prélèvement de mesure et d'analyse, les valeurs au-delà desquelles des investigations complémentaires doivent être menées par le chargé de la surveillance, et le contenu du rapport à transmettre par l'organisme accrédité au responsable de la surveillance.

Avant ces dispositions, le législateur a interdit l'utilisation de certains matériaux de construction jugés dangereux pour la santé, dont l'amiante.

⁸²⁶ Cette surveillance doit être effectuée tous les sept ans par un organisme accrédité (art. L. 221-3 du C. envir.), il précise l'agissement du responsable au cas où les résultats des analyses dépassent les valeurs-guides, la sanction prévue au cas où les modalités de ce décret ne sont pas respectées.

⁸²⁷ Le calendrier de la surveillance de la qualité de l'air intérieur :

- avant le 1^{er} janv. 2015 pour les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans et les écoles maternelles ; La mesure de la qualité a été repoussée dans ces établissements par le MEDDE jusqu'au 1^{er} janv. 2018. La commune de Saint-Symphorien-sur-Couze, en Haute-Vienne, a réalisé ces mesures. Les résultats ont révélé un taux de plus de 1000 becquerels.
- avant le 1^{er} janv. 2018 pour les écoles élémentaires ;
- avant le 1^{er} janv. 2020 pour les accueils de loisirs et les établissements d'enseignement du second degré ;
- avant le 1^{er} janv. 2023 pour les autres établissements.

⁸²⁸ L'art. 4 du décr. prévoit la surveillance des formaldéhydes qui est un gaz incolore principalement utilisé pour la fabrication de colles, liants ou résines ; du benzène qui est issu de phénomène de combustion (ex. gaz d'échappement, cheminée, etc.) et du CO² qui est une molécule produite par l'organisme humain au cours de sa respiration.

⁸²⁹ JORF n° 0005 du 6 janv. 2012, p. 262.

2. L'amiante : un produit de construction interdit par le législateur

Plusieurs matériaux et produits de construction ont été réglementés par le législateur⁸³⁰. Cependant, l'intérêt sera porté sur l'amiante. Une roche qui a fait couler beaucoup d'encre et continue de faire des vagues⁸³¹.

À partir du XIX^{ème} siècle, la roche d'amiante a été utilisée dans l'industrie et la construction avec un grand engouement⁸³², surtout dans le procédé de flochage⁸³³. Or, des études scientifiques ont révélé le caractère cancérigène de cette substance⁸³⁴. Des dispositions réglementaires ont été adoptées en vue d'interdire la commercialisation et l'utilisation des matériaux contenant de l'amiante et protéger la population contre les risques sanitaires liés à l'exposition à cette roche dans le cadre bâti. En l'occurrence, le propriétaire se voit submerger par de nouvelles obligations engageant sa responsabilité **(a)** et celle des professionnels de la construction **(b)**.

⁸³⁰ Ex. le plomb (pour lutter contre la saturnisme des mesures de prévention ont été mises en place avec l'obligation de réaliser un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour tous les logements construits avant 1949 au moment de la vente (loi n° 2004-806 du 9 août 2004 *relative à la politique de santé publique*, JORF n° 185 du 11 août 2004, p. 14277) et pour la location du logement depuis 12 août 2008 (loi n° 2006-474 du 25 avr. 2006 *relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 à R. 1334-13 du code de la santé publique*, JORF n° 98 du 26 avr. 2006, p. 6274)) ; Le radon (les modalités de gestion du risque radon reposent sur la mise en place de surveillance de l'exposition dans certains établissements (arr. du 22 juill. 2004 *relatif aux indices de la qualité de l'air*, JORF n° 274 du 25 nov. 2004, p. 19977). Ces mesures devaient être réalisées avant le 21 juill. 2006. Une extension de cette obligation de surveillance de l'exposition au radon pour les propriétaires ou exploitants de certaines catégories d'immeubles bâtis a été introduite par la loi n° 2009-879 du 21 juill. 2009 *portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires*, JORF n°0167 du 22 juill. 2009 p. 12184. Elle a été codifiée à l'art. L. 1333-10 du CSP).

⁸³¹ F. Vergne, « Réglementation de l'amiante : où en est-on ? », *Le Juriste*, août-sept. 2002, p. 26 ; J. Lafond, « Le risque Amiante », *JCP N*, 2006, p. 4.

⁸³² Grâce à ces qualités d'ignifuges et son faible coût.

⁸³³ Art. 1^{er} du décr. n° 78-394 du 20 mars 1978 *relatif à l'emploi des fibres d'amiante pour le flochage des bâtiments* (JORF du 23 mars 1978, p. 1279) précise que : « *Le flochage consiste à appliquer sur un support quelconque de fibres, éventuellement accompagnées d'un liant, pour constituer un revêtement qui présente un aspect superficiel fibreux, velouté ou duveteux.* »

⁸³⁴ En 1977, le CIRC a classé l'amiante comme étant cancérigène pour l'homme. En 1995, la France a missionné l'Institut national de la santé et de la recherche médicale (INSERM) pour établir un rapport sur les effets sanitaires liés à l'exposition à l'amiante. Suite à ce rapport et sous l'influence de la Commission européenne, la fabrication, l'importation et la mise en vente des produits contenant de l'amiante, notamment l'amiante-ciment, est interdite par le décr. n° 96-1133 du 24 déc. 1996 *relatif à l'interdiction de l'amiante, pris en application du code du travail et du code de la consommation*, JORF n° 300 du 26 déc. 1996, p. 19126). Cette obligation est entrée en vigueur le 1^{er} janv. 1997.

a. L'amiante : de nouvelles obligations engageant la responsabilité du propriétaire

Dans l'objectif d'assurer la protection de la santé des occupants des bâtiments, le législateur a imposé aux propriétaires⁸³⁵ de chercher la présence de flochage⁸³⁶, de calorifugeages⁸³⁷ et de faux plafonds⁸³⁸ contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis⁸³⁹. Au cas où cette présence est avérée, le propriétaire est tenu de s'assurer de son état de conservation par un spécialiste⁸⁴⁰ devant procéder à des examens⁸⁴¹. En fonction du résultat du diagnostic, le propriétaire peut réaliser un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux ou la surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère⁸⁴² ; comme il peut procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

À la date de toute promesse de vente ou l'acte authentique de vente, le propriétaire doit délivrer une fiche récapitulative de dossier de diagnostic technique amiante⁸⁴³ ou

⁸³⁵ Avant l'adoption du décr. n° 2011-629 du 3 juin 2011 *relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis cette législation ne visait pas les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement*, JORF n° 130 du 5 juin 2011.

⁸³⁶ Pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janv. 1980.

⁸³⁷ Pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juill. 1996.

⁸³⁸ Il vise les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juil. 1997.

⁸³⁹ Décr. n° 96-97 du 7 févr. 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis (JORF n° 33 du 8 févr. 1996, p. 2049), modifié par l'art. 2 du décr. n° 2002-839 du 3 mai 2002 (JORF n° 105 du 5 mai 2002, p. 8832), abrogé par l'art. 5 du décr. n° 2003-462 du 21 mai 2003 (JORF n° 122 du 27 mai 2003, p. 9039).

⁸⁴⁰ Un contrôleur technique au sens du décr. n° 78-1146 du 7 déc. 1978 CHA (JORF du 9 déc. 1978, p. 4118), ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

⁸⁴¹ Sur la base de ces études, le spécialiste devra remplir une grille d'évaluation. Cette grille doit tenir compte de l'accessibilité du matériau, son degré de dégradation, son exposition à des chocs et des vibrations.

⁸⁴² Art. 5 du décr. n° 96-97 du 7 févr. 1997 : « *si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres/litres, le propriétaire procède à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits. Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres/litres, le propriétaire procède à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.* »

⁸⁴³ Art. 10-3 du décr. n° 96-97 du 7 févr. 1997 précise que :

« *Le dossier technique amiante comporte :*

1° *la localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;*

2° *l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;*

3° *l'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;*

4° *les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;*

un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante⁸⁴⁴.

Cette obligation d'information puise sa source du devoir général de loyauté⁸⁴⁵. Permettant au vendeur de dévoiler à son acquéreur tout fait de nature à influencer sur sa décision d'achat⁸⁴⁶. Elle se distingue de l'obligation d'information de droit commun⁸⁴⁷. En droit commun, dans le cas où le diagnostic négatif d'un immeuble s'est révélé erroné après son acquisition, l'acquéreur assigne le vendeur sur le fondement de la délivrance⁸⁴⁸, la garantie des vices cachés⁸⁴⁹ ou le dol⁸⁵⁰. Cela dit, étant donné que le propriétaire dans le cadre de la législation relative à l'amiante n'est tenu que de la transmission de l'état établi par le professionnel. Par conséquent, il ne s'engage pas à délivrer un immeuble exempt d'amiante⁸⁵¹. En l'espèce, aucun manquement à l'obligation de délivrance ne peut être caractérisé à son encontre⁸⁵². Devant cette situation, l'acquéreur pourra toujours se fonder sur le grief de la garantie des vices

5° *une fiche récapitulative.* »

⁸⁴⁴ Art. L 271-4 2° du CCH.

⁸⁴⁵ Le vendeur sera assigné sur le fondement de la réticence dolosive imputable à l'amiante en cas de non-respect de l'obligation générale d'information et il sera condamné à des dommages-intérêts correspondant au coût des travaux de désamiantage : Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2011, *D.* 2011. p. 946, n° pourvoi 10-10.503.

⁸⁴⁶ Cass. 3^{ème} civ., 7 nov. 2007, n° pourvoi 06-18.617, FS-D, *JurisData*, n° pourvoi 2007-041333 ; *JCP N* 2007, 1333, obs.

M. Boutonnet ; F.-G. Trébulle, « Droit de l'environnement », *D.* 2008, p. 2390.

⁸⁴⁷ M. Fabre-Magnan, *De l'obligation d'information dans les contrats*, Thèse, L.G.D.J, 1992.

⁸⁴⁸ Art. 1604 C. civ. : « *la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur* » ; l'action de la délivrance selon l'interprétation de la Cass., doit être engagée lorsqu'il y a une différence avec ce qui était convenu sans qu'il y ait besoin d'établir un quelconque préjudice, ex. la vente d'un immeuble décrit dans l'acte de vente comme étant « raccordé au réseau public d'assainissement ». Cette description oblige le vendeur à délivrer un bien dont tous les écoulements sont raccordés. Dans le cas contraire, sa responsabilité doit être retenue (Cass. 3^{ème} civ., 11 juill. 2012, n° pourvoi 11-14.062, *AJDI* 2012. p. 695) ; le fait de vendre « un pavillon sud-ouest du XVIII^e siècle » alors que l'immeuble délivré ne comportait que quelques vestiges du passé (Cass. 3^{ème} civ., 25 sept. 2012, n° pourvoi 11-17.605) ; le fait de déclarer à l'acquéreur que les lots de copropriété qu'il s'engageait à lui céder étaient affectés à un usage commercial. Le promettant n'a pas davantage honoré l'obligation de délivrance conforme, dès lors que le règlement de copropriété indiquait que ces lots étaient à usage d'habitation et qu'il ne justifiait pas d'une autorisation administrative permettant un changement régulier de l'affectation de ces lots (Cass. 3^{ème} civ., 9 oct. 2012, n° 11-23.580).

⁸⁴⁹ Art. 1641 du C. civ., la garantie de vice cachée doit être retenue lorsque les caractéristiques de la chose prédéfinies dans le contrat font défaut ; Cass. 3^{ème} civ., 5 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.278, *JurisData* n° 2012-003056, *Contrats, consom.* 2012, comm. 117, note L. L ; *Bull. civ.* 2012, III.

⁸⁵⁰ Art. 1116 du C. civ.

⁸⁵¹ Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2009, n° pourvoi 08-13.373, *D.* 2009, 2343, obs. G. Forest.

⁸⁵² Cass. 3^{ème} civ., 29 janv. 2008, n° pourvoi 06-21817, *JurisData* n° 2008-042554 ; Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.882, *D.* 2011, obs. S. Prigent.

cachés⁸⁵³. Étant donné que le vendeur a une obligation générale de ne livrer que des produits exempts de tout vice de nature à créer un danger⁸⁵⁴. La Cour de cassation adhère à cette interprétation⁸⁵⁵. Cependant, certains auteurs restent réticents à ce jugement. Ils considèrent que si le vendeur a rempli son devoir légal d'information, aucune poursuite ne devra être engagée à son encontre⁸⁵⁶.

Il est à noter que la garantie des vices cachés joue lorsqu'un défaut caché de la chose vendue rend celle-ci impropre ou non conforme à sa destination⁸⁵⁷. Un grief qui n'est pas facile à établir par l'acquéreur⁸⁵⁸. En l'espèce, la jurisprudence considère que tant que l'immeuble peut être utilisé malgré l'existence du vice existant, le vice ne peut pas être rédhibitoire⁸⁵⁹. Ainsi, il a été jugé que la présence d'une plaque d'amiante dans la chambre d'une maison d'habitation ne rendait pas l'immeuble impropre à sa destination⁸⁶⁰, tout comme celle établie dans des matériaux en faible quantité et dans un bon état de conservation⁸⁶¹. Ce raisonnement n'est pas pertinent. En effet, pour écarter tout danger⁸⁶² l'acquéreur dispose d'une latitude pour faire des travaux de grandes envergures. En outre, le régime légal de garantie des vices cachés n'est pas impératif. Les parties disposent de la possibilité de l'augmenter ou de le restreindre conventionnellement. En effet, le vendeur pourra se soustraire de cette garantie par l'insertion d'une clause de non garantie des vices cachés dans le contrat de vente. *A priori*, le bénéfice de cette clause est soumis à certaines conditions. Le vendeur devra être un non-professionnel et de bonne foi⁸⁶³.

⁸⁵³ Puisque le vendeur a une obligation générale de ne livrer que des produits exempts de tout vice de nature à créer un danger (Le Tourneau, *Droit de la responsabilité et des contrats*, 7^{ème} éd., Dalloz action 2010-2011, n° s 3292 S).

⁸⁵⁴ Ph. Le Tourneau, *préc.*, n° s 3292 S.

⁸⁵⁵ Cass. 3^{ème} civ., 7 oct. 2009, n° pourvoi 08-21.677.

⁸⁵⁶ D. Boulanger, *Les diagnostics immobiliers : état des risques, diagnostics et responsabilité*, livres propos, *in* La protection de l'accédant immobilier, *prév.*, p. 90-92.

⁸⁵⁷ *Construct-Urban*, n° 10, oct. 2011, comm. 150 ; Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.882, *JurisData*, n° 2011-013576.

⁸⁵⁸ Art. 1641 du c. civ.

⁸⁵⁹ Cass. 3^{ème} civ., 7 oct. 2009, n° pourvoi 07-13.469, *Bull. civ.* III, n° 219 ; Cass. 3^{ème} civ., 29 févr. 2012, *AJDI*. 2012. 302 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 févr. 2012, n° pourvoi 11-13-459 ; Cass. 3^{ème} civ., 20 sept. 2011, n° pourvoi 10-19.098 ; Cass. 3^{ème} civ., 5 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.278, *préc.* ; Cass. 3^{ème} civ., 24 janv. 2012, n° pourvoi 11-10.420.

⁸⁶⁰ Cass. 3^{ème} civ., 13 avr. 2010, n° 09-65.646.

⁸⁶¹ Cass. 3^{ème} civ., 29 mars 2011, n° 10-14.503.

⁸⁶² Cass. 3^{ème} civ., 5 juill. 2011, n° 10-23535.

⁸⁶³ Art. 1643 du C. civ.

L'absence d'information suffisait aux juridictions pour conclure à la sanction du dol⁸⁶⁴. Or, ce raisonnement avait été remis en cause par la cour d'appel qui avait considéré que « *la conscience peut être regardée comme essentielle dans le cadre du dol dès lors que le manquement à une obligation précontractuelle d'information à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence s'il ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci* »⁸⁶⁵. En l'occurrence, « *l'obligation d'information n'est plus seulement le fondement théorique de la sanction du dol, elle devient techniquement la source d'une présomption du dol contraire à l'article 1116 alinéa 2, du code civil* »⁸⁶⁶. En ce qui concerne les opérations immobilières, la Cour de cassation juge que la dissimulation d'une information importante, même sans avoir une intention de nuire⁸⁶⁷, relative à la structure de l'immeuble par le défendeur ne constitue pas une clause exonératoire⁸⁶⁸.

À l'évidence, législateur s'est attaché au formalisme au point que la législation adoptée pour protéger la population et spécifiquement l'acquéreur contre les méfaits de l'amiante, se trouve vider de son sens.

Devant cette situation, l'acheteur peut cibler les professionnels.

b. La mise en cause de la responsabilité des professionnels

Il a été jugé qu'un diagnostic erroné délivré par un professionnel⁸⁶⁹ dispense le vendeur de bonne foi d'augurer de l'exactitude de son contenu. C'est la raison pour laquelle, l'acquéreur n'aura d'autre solution que d'attaquer les professionnels, à savoir, le contrôleur technique et l'agent immobilier (**I**), et même le fabricant des produits (**II**).

⁸⁶⁴ Cass. 1^{ère} civ., 13 mai 2003, n° 01-11.511, *D.* 2003, obs. V. Avena-Robardet, 2004. 262, note E. Mazuyer.

⁸⁶⁵ Cass. Com. 28 juin 2005, n° pourvoi 03-16794, *Bull. civ.* IV, n° 140, p. 151; *RTD. civ.* 2005, p. 591, obs. J. Mestre et B. Fages; *D.* 2006. jur. 2774, obs. P. Chauvel.

⁸⁶⁶ B. Petit, J. - CI, Civil Code, V° Contrats et obligations - Obligation d'information, art. 1136 à 1145, fasc. 50, n° 81.

⁸⁶⁷ Cass. com., 7 nov. 2006, pourvoi n° 05-10.793.

⁸⁶⁸ Cass. 3^{ème} civ., 16 déc. 2009, *D.* 2010, AJ 207 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 2007, *D.* 2007. AJ 1139, 19 nov. 2008, *D.* 2009, Pan 3085, obs. Trébulle ; 8 av. 2009, *D.* 2009, AJ 1206, obs. Forest.

⁸⁶⁹ Art. L. 271-6 du CCH.

I. La responsabilité du contrôleur technique et l'agent immobilier

L'article 2 du décret n° 96-97 du 7 février 1997⁸⁷⁰ impose aux propriétaires de recourir aux services d'un spécialiste pour rechercher l'existence ou l'absence d'amiante dans les locaux d'habitation. Cette exigence a été confirmée par l'article L 1334-15 du Code de la santé publique (CSP). Le contrôleur technique est le personnage clé pour réussir les objectifs de la législation d'amiante. Ainsi, la réalisation d'un diagnostic erroné donne le droit à l'acquéreur d'assigner en justice le bureau de contrôle.

L'acquéreur lésé poursuit le défendeur sur le fondement des articles 1382 et 1147 du Code civil. La responsabilité du professionnel du diagnostic immobilier répond aux règles classiques de la responsabilité civile, à savoir, l'existence de la faute, du préjudice⁸⁷¹ et du lien de causalité. Pour sa défense, le professionnel peut se prévaloir des dispositions de l'arrêté du 22 août 2002⁸⁷² qui détaille les modalités d'établissement du repérage de l'amiante⁸⁷³. Selon cet arrêté, le diagnostiqueur a pour mission, dans un premier temps, de « constater de visu la présence de matériaux et produits, accessibles sans travaux destructifs »⁸⁷⁴. Ce n'est qu'en cas de doute que le contrôleur peut procéder, dans un second temps, à des explorations complémentaires pour conclure à l'absence ou à l'existence de l'amiante. Il n'est pas démontré que la présence d'amiante peut être décelée par le simple œil nu. Le professeur Gautier soutient qu'« il faut préciser la frontière entre la recherche superficielle et le début d'une recherche approfondie »⁸⁷⁵. Malgré les griefs avancés par le défendeur, il a été poursuivi sur le fondement de la responsabilité délictuelle⁸⁷⁶. En effet, il a

⁸⁷⁰ JORF n° 33 du 8 févr. 1996, p. 2049.

⁸⁷¹ B. Wertenschlag, Th. Geib, « La responsabilité du diagnostiqueur immobilier », *AJDI* 2009, p. 419.

⁸⁷² Arr. du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique « amiante », au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 févr. 1996 modifié, (JORF n° 219 du 19 sept. 2002 p. 15425), abrogé par l'arr. du 12 déc. 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage, JORF n° 0302 du 28 déc. 2012, p. 20605.

⁸⁷³ Arr. du 22 août 2002.

⁸⁷⁴ Annexe I, 3° de l'arrêté du 22 août 2002.

⁸⁷⁵ P.-Y. Gautier, « À quoi servent les diagnostics techniques ? Le leurre de l'obligation légale d'information ? », *RTD civ.* 2011, p. 776.

⁸⁷⁶ Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2003, n° pourvoi 01-13.875, inédit, *AJDI* 2003, p. 373, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2003, p. 556, obs. F-G. Trébulle ; Cass. 3^{ème} civ., 17 sept. 2009, n° 285, note L. Leveueur, 2^{ème} esp ; Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2014, n° pourvoi 13-14.891, *D.* 2014, obs. N. Le Rudulier.

été admis que la mission du contrôleur est d'une grande souplesse. Néanmoins, compte tenu de son obligation de conseil⁸⁷⁷, il doit s'enquérir par lui-même de toutes les informations nécessaires à connaître les caractéristiques de l'immeuble et pousser des recherches systématiques et approfondies lui permettant d'établir un diagnostic consciencieux sans détériorer le bien. Cela dit, la responsabilité du professionnel ne peut être engagée que dans la limite de sa mission⁸⁷⁸. Cependant, il existe plusieurs cas où ce professionnel ne pourra pas être poursuivi⁸⁷⁹. En effet, il peut avancer que l'acquéreur n'a subi aucun préjudice. Mais, le préjudice ne pourra être avéré que lors de la réalisation des travaux sur existant. Également, l'acquéreur est tenu de procéder à des mesures de confinement pour empêcher la dispersion des fibres d'amiante. Cette procédure est particulièrement coûteuse. À ce titre La Haute juridiction considère que cela suffit à « caractériser la certitude du préjudice résultant de la présence d'amiante. »⁸⁸⁰

De surcroît, pour poursuivre le diagnostiqueur, il est primordial de définir le lien de causalité entre la faute et le préjudice. Devant cette dernière condition, le diagnostiqueur peut se défendre en soutenant que l'amiante était présente dans l'immeuble avant son intervention. Or, il ne faut pas oublier que l'acquéreur a subi plusieurs dommages à cause de son diagnostic erroné⁸⁸¹.

Le législateur a bien défini le statut du diagnostiqueur dans l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation⁸⁸². Toutefois, l'étendue de leur responsabilité et le préjudice indemnisable reste à clarifier⁸⁸³.

⁸⁷⁷ Cass. 3^{ème} civ., 2 juill. 2003, n° 01-16.246, *D.* 2003. 1881 ; *AJDI* 2003. 751, obs. Y. Rouquet ; *RDI* 2003, p. 554, obs. F.-G. Trébulle ; *ibid.* 557, obs. F.-G. Trébulle ; Cass. 3^{ème} civ., 3 janv. 2006, n° 05-14.380, *RDI* 2006, p. 186, obs. F.-G. Trébulle.

⁸⁷⁸ Cass. 3^{ème} civ., 7 déc. 2005, n° 04-17. 919.

⁸⁷⁹ Ex. mauvaise foi du vendeur (CA. Rennes du 22 mars 2007 ; Cass., 3^{ème} civ., 27 sept. 2006, n° 05-15.924) ; L'impossibilité d'accéder à des locaux d'investigation (Cass., 3^{ème} civ., 18 oct. 2011, n° 10-24.950, *AJDI* 2011, p. 892) ; La Haute juridiction juge que le diagnostiqueur n'a commis aucune faute et qu'il respecte la mission qui lui a été conférée (Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° 10-18.882 ; CCC 2011, n°0 232, note. L. Leveneur).

⁸⁸⁰ Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2014, préc.,

⁸⁸¹ Ex. La perte de chance de négocier la baisse du prix. La Cass. avait refusé de condamner le diagnostiqueur sur ce fondement (Cass. 3^{ème} civ., 26 sept. 2001, n° 99-21.764, *AJDI* 2003, p. 566, obs. Bus ; *Constr-Urb.* févr. 2003, n° 37, obs. Cornille ; Cass. 3^{ème} civ., 14 mars 2007, n° 05-21.967). Cependant, le diagnostiqueur peut assumer l'intégralité du préjudice subi ; Le consentement n'avait pas été suffisamment éclairé.

⁸⁸² CCH.

⁸⁸³ G. Chantepie, « Les diagnostics préalables à la vente immobilière », *AJDI* 2012, p. 821.

Pour éviter les mauvaises surprises relevant des défauts occultes de la chose objet de transaction immobilière, la jurisprudence a imposé à l'agent immobilier dans le cadre de la mission de rédaction d'acte ou d'intermédiaire de produire des actes juridiquement et administrativement efficaces⁸⁸⁴. Pour atteindre cet objectif l'intermédiaire devra effectuer des investigations poussées et vérifier les informations produites par le mandant. Il a pour obligation de mettre en garde le contractant de son mandant contre un aspect négatif, de l'informer et de le conseiller⁸⁸⁵. Cette initiative doit être réalisée en dépit du principe de l'effet relatif des conventions énoncé par l'article 1165 du Code civil⁸⁸⁶. Le non-respect de ses obligations l'exposera à des poursuites judiciaires sur le chef de la responsabilité délictuelle⁸⁸⁷. Néanmoins, l'acquéreur devra prouver que l'agent immobilier connaissait l'information déterminante sans lui en avoir fait part⁸⁸⁸. S'il ne parvient pas à rapporter cette preuve, aucun manquement ne saurait être relevé à son encontre⁸⁸⁹ ; encore, faut-il, que cette ignorance soit légitime⁸⁹⁰.

Depuis toujours, certains auteurs ont confirmé que le mandataire était obligé seulement vis-à-vis de son mandant et qu'il n'a aucun compte à rendre au tiers contractant. Ainsi, l'agent immobilier était sanctionné sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. En l'espèce, l'obligation d'information s'imposerait à lui en vertu de l'obligation de diligence, sans qu'il ait transgressé une quelconque obligation⁸⁹¹. Par la suite, la Cour de cassation a précisé que le mandataire était tenu d'un « devoir de conseil » envers son mandant, et que, bien que n'ayant

⁸⁸⁴ Cass. 1^{ère} civ., mars 1971, *D.* 1971 Somm. 209.

⁸⁸⁵ Cass. 1^{ère} civ., 17 févr. 1976, *Bull. civ.* I, n° 68 ; Cass. 1^{ère} civ., 17 janv. 1995, *RDI* 1995, p. 347, obs. D. Tomasin ; Cass. 1^{ère} civ., 15 juill. 1999, *Bull. civ.* I, n° 231, *RDI* 2000. 81, obs. Tomasin.

⁸⁸⁶ Art. 1165 du C. civ. : « *les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, ...* »

⁸⁸⁷ Cass., ch. mixte, 26 mars 1971, *Bull.* n° 6 ; Cass. 1^{ère} civ., 13 oct. 1992, *Bull. civ.* I, n° 250 ; *RDI* 1993. 237 ; Cass. 1^{ère} civ. 16 déc. 1992, *Bull. cass.* I, n° 316, *RDI* 1993 p. 236, obs. D. Tomasin ; *Resp. civ. et ass.* mars 1993, n° 86 ; Cass. 2^{ème} civ. 4 oct. 1995, *Bull. cass.* II, n° 230 ; *JCP éd. N* 1996, p. 269 ; Cass. 1^{ère} civ. 26 mars 1996, *Rev. dr. imm.* 1997, p. 105, obs. D. Tomasin ; Cass. 1^{ère} civ., 25 nov. 1997, *Bull. civ.* I, n° 321 ; Cass. 1^{ère} civ., 29 nov. 2005, 2^{ème} esp., *AJDI* 2006. 396, obs. M. Thioye ; Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011. n° pourvoi 10-10.596. *AJDI* 2012 p. 294, obs. M. Thioye ; M. Thioye, « responsabilité délictuelle de l'agent immobilier pour violation de son obligation d'information et de conseil », *AJDI* 2009, p. 146.

⁸⁸⁸ Cass. 1^{ère} civ., 23 mars 1966, *Bull. civ.* I, n° 205 ; 18 juin 1970, *ibid.*, n° 208.

⁸⁸⁹ Cass., 1^{ère} civ., 20 déc. 2000, *Bull. civ.* I, n° 335, obs. M.-A. Agard ; *RCA* 2001. Chron. 11 ; Cass., Versailles 3^{ème} civ., 16 déc. 2005, n° 04.05469 ; Cass., 3^{ème} civ., 30 juin 2006, n° 05/02770 ; Cass., Rennes 3^{ème} civ., 15 juin 2006, n° 05/638 ; Cass., 1^{ère} civ., 16 janv. 2007, n° pourvoi 04-12.908, *JCP N* 2007. 15, obs. S. Piedelièvre ; *RCA* 2007. Comm. 120, obs. H. Groutel.

⁸⁹⁰ B. Petit, *Obligation d'information*, art. 1136 à 1145, Fasc. 50, J.-Cl. civ. code, 2003, n° 23 et 24.

⁸⁹¹ Cass. 1^{ère} civ., 5 mai 1971, *Bull. civ.* I, n° 147.

« pas les mêmes obligations contractuelles » à l'égard de l'autre partie contractante, il était « tenu, en sa qualité d'agent immobilier garantissant, par sa présence, la régularité et la loyauté des pourparlers, de ne pas [la] tromper pour l'amener à signer un engagement gravement préjudiciable à ses intérêts »⁸⁹². Cependant, la jurisprudence avait mis à la charge du professionnel une obligation d'information et de conseil, sanctionnée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil⁸⁹³.

II. La responsabilité du fabricant des produits défectueux

La loi n° 98-389 du 19 mai 1998 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux⁸⁹⁴ avait transposé dans le droit français la directive 85/374/CEE du Conseil, du 25 juillet 1985, relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres en matière de responsabilité du fait des produits défectueux⁸⁹⁵. Par produit la loi entend le produit mobilier⁸⁹⁶ y compris les produits de construction⁸⁹⁷. Cette loi s'applique à tous les produits qu'ils s'agissent des matières élaborées⁸⁹⁸ ou des produits finis⁸⁹⁹, à l'exception des éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire (EPERS). Elle s'adresse à « tout fabricant d'un produit fini, le producteur d'une matière première, le fabricant d'une partie composante. »⁹⁰⁰. Les professionnels⁹⁰¹, dont la responsabilité peut être recherchée sur le fondement de l'article 1792 à 1792-6 et 1646-1 du Code civil, ne peuvent pas être poursuivis sur le fondement du fait des produits défectueux⁹⁰². Cette loi répare les sinistres affectant la personne et les biens autres que le produit défectueux. En effet, tout individu aspire lors de l'achat d'un produit à

⁸⁹² Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 1975, *Bull. civ.* III.

⁸⁹³ Cass. 1^{ère} civ., 18 avr. 1989, *Bull. civ.* I, n° 150.

⁸⁹⁴ JORF n° 117 du 21 mai 1998, p. 7744.

⁸⁹⁵ JOCE L 210 du 7 août 1985, pp. 29-33.

⁸⁹⁶ Art. 1386-3 du C. civ. : « est un produit tout bien meuble, même s'il est incorporé dans un immeuble, y compris les produits du sol, de l'élevage, de la chasse et de l'élevage. L'électricité est considérée comme un produit. »

⁸⁹⁷ Le préambule de la directive 85/374.

⁸⁹⁸ Ex. ciment, la chaux, l'acier, bois, la chaux, cloisons, etc.

⁸⁹⁹ Ex. ardoises, briques, appareils électriques ou mécaniques, ou des éléments d'équipements au sens des articles 1792-2 et 1792-3 du C. civ.

⁹⁰⁰ Art. 1382-6 du C. civ.

⁹⁰¹ Dernier al. De l'art. 1386-6 du C. civ.

⁹⁰² Malgré cette affirmation il se trouve que cette loi empiète sur les dispositions de la responsabilité des constructeurs ; Ph. Malinvaud, « La loi du 19 mai 1998 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux et le droit de la construction », *D.* 1999, p. 85.

une sécurité⁹⁰³. *A priori*, dans le domaine de la construction, le maître d'ouvrage est confronté à plusieurs sinistres qui tiennent des techniques et matériaux de construction dont l'amiante. Il a la possibilité d'agir directement contre le fabricant qui est responsable de plein droit. En adoptant cette loi, le législateur a dépassé le stade de la responsabilité délictuelle et contractuelle. Le producteur est responsable du dommage causé par son produit sans avoir commis une faute et sans avoir un lien contractuel envers le plaignant⁹⁰⁴. Or, il existe un simple inconvénient résultant de la preuve du dommage. Il appartient à la personne intéressée de démontrer le lien de causalité entre le défaut du produit et le préjudice subi⁹⁰⁵. Un périple qui sera difficile à effectué, en raison de la multiplication de sources d'exposition⁹⁰⁶, de l'identification du fabricant responsable. La non-démonstration de ces conditions implique le rejet de l'action fondée sur l'article 1386-1 du Code civil⁹⁰⁷. La seule implication d'un produit dans la réalisation d'un dommage ne suffit pas à établir son défaut au sens des articles 1386-1 et suivants⁹⁰⁸. Toutefois, en matière de santé, la jurisprudence s'est appuyée sur l'article 1353 du Code civil pour dégager le principe de présomption de causalité⁹⁰⁹. En effet, dans le cas d'existence des présomptions graves, précises et concordantes, le demandeur obtient gain de cause⁹¹⁰.

⁹⁰³ Art. 1398-4 du C. civ.

⁹⁰⁴ Art. 1386-1 du C. civ.

⁹⁰⁵ Art. 1386-9 du C. civ.

⁹⁰⁶ Ex. le formaldéhyde, un composé organique le plus abondant dans les logements est classé cancérigène pour l'homme (A. Boccatto, « Formaldéhyde et renouvellement de l'air », *enertech*, mai 2011, V. Site Internet www.enertech.fr; les nanotechnologies qui se développent d'une manière fulgurante, configurant chaque jour des fonctions nouvelles à des produits des bâtiments, ex. certaines peintures peuvent servir de panneaux solaires pour créer de l'énergie, protéger des ondes WI-FI, être antibactériennes, autonettoyantes ou anti-graffitis ou encore résister à la moisissure. Mais, le risque en résultant pour la santé commence à être signalé par des études (A. Vanon, les nanotechnologies : des risques qui n'en finissent pas d'émerger, Face au risque, avr. 2013, n° 492, p. 25.).

⁹⁰⁷ Poitiers 30 sept. 2011, n° 10-01.797 ; Saint Denis de la Réunion, 25 févr. 2011, n° 09-00539 ; Poitiers 19 mars 2010, n° 08-00249.

⁹⁰⁸ Cass. 1^{ère} civ., 22 oct. 2009, n° pourvoi 08-15.171 ; Cass. 1^{ère} civ., 11 juin 2009, n° pourvoi 08-17.313.

⁹⁰⁹ Cass., 1^{ère} civ., 26 sept. 2012, n° pourvoi 11-17.738, *Bull. civ. I.* n° 187, *D.* 2012. 2853, obs. I. Gallmeister, note J.-S. Borghetti ; *ibid.* 2376, entretien C. Radé ; *ibid.* 2013. 40, obs. P. Brun et O. Gout ; *JCP* 2012, n° 1061, obs. P. Mistretta ; *JCP* 2012, n° 1199, note C. Quezel-Ambrunaz ; *RCA* 2012. comm. 350, obs. S. Hocquet-Berg ; *CCC* 2012. comm. 273, obs. L. Leveneur.

⁹¹⁰ Cass. 1^{ère} civ., 29 mai 2013, n° pourvoi 12-20.930, *D.* 2013. Actu. 1408, obs. I. Gallmeister, *jur.* 1717, note J.-S. Borghetti, *jur.* 1723, note P. Brun ; Cass. 1^{ère} civ., 10 juill. 2013, n° 12-12.314, *D.* 2013, p. 2311, 2306, avis C. Mellottée, *ibid.* 2312, note P. Brun, *ibid.* 2315, note J.-S. Borghetti ; *RDSS* 2013. 5, obs. D. bakouche, *RLDC*, oct. 2013, 27, obs. J6P. Bugnicourt.

La réglementation préservant de la pollution de l'air dans le cadre bâti doit s'intéresser, aussi, à la santé des travailleurs construisant le bâtiment.

§II- La préservation de la santé des travailleurs dans un chantier de construction

Dans le cadre d'une construction durable, l'intérêt devra, également, se porter sur la préservation de la santé des travailleurs dans le chantier de construction. En effet, en cours de construction ces intervenants sont exposés à plusieurs risques d'ordre environnemental⁹¹¹. Ainsi, le développement suivant sera axé sur les dispositions prises par le législateur marocain (A) et français (B) pour promouvoir la santé des travailleurs dans un chantier de construction.

A. La politique du législateur marocain pour promouvoir l'environnement sanitaire des travailleurs

Les travailleurs dans un chantier de construction sont exposés à plusieurs dangers. Il y a une interaction entre l'environnement et la santé des travailleurs dans un chantier de construction. Ainsi, le maître de l'ouvrage a été soumis à plusieurs obligations (I), dont le non-respect engagera sa responsabilité (2).

1. Les obligations du maître de l'ouvrage pour la protection des travailleurs

Le Maroc dispose, depuis le protectorat, des outils juridiques⁹¹² et techniques, ainsi que des méthodologies efficaces pouvant assurer un environnement sûr et salubre dans le travail. Le plan d'action en matière de sécurité et de santé, adopté en 2003, par l'Organisation Internationale du Travail (OIT) avait prôné l'importance de la prise de conscience de la

⁹¹¹ www.inrs.fr/actualites/statistiques-BTP-2013.html: Au sein du régime général, le secteur du BTP présente le plus haut niveau de risque d'accident. En 2012, le BTP occupe 8,6 % des salariés mais recense 16,8 % des accidents avec arrêt et 23,5 % des décès accidentels.

⁹¹² Dahir du 25 hijra 1345 (25 juin 1927) *concernant les responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail*, (BO n° 766 du 28 juin 1927) ; Dahir du 26 jourmada I 1362 (31 mai 1943) *étendant aux maladies professionnelles les dispositions sur la réparation des accidents de travail, tel qu'il a été modifié et complété*, BO n° 1598 du 11 juin 1943, p. 450.

sécurité et de la santé au sein du travail par le maintien et le développement de la culture préventive⁹¹³. Ainsi, le premier alinéa de l'article 24 du Dahir n° 1-03-194 du rejev 1424 (11 septembre 2003) *portant promulgation de la loi relative au Code du travail*⁹¹⁴ énonce que « [...] l'employeur est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de préserver la sécurité et la santé des salariés dans l'accomplissement des tâches qu'ils exécutent sous sa direction, [...] ». Le titre VI du Code de travail a été consacré au thème de l'hygiène et de la sécurité des salariés, par lequel le gouvernement véhicule l'esprit de la prévention⁹¹⁵. En effet, « l'employeur doit veiller à ce que les locaux de travail soient tenus dans un bon état de propreté et présenter les conditions d'hygiène et de salubrité nécessaires à la santé des salariés [...] »⁹¹⁶. Aussi, il doit interdire à ses salariés d'utiliser les produits ou substances pouvant porter atteinte à leur santé ou de compromettre leur sécurité⁹¹⁷.

L'amiante est une substance dangereuse. Pour préserver la santé des travailleurs, le législateur a adopté le décret n° 2-98-975 du 28 chaoual 1421 (23 janvier 2004) *relatif à la protection des travailleurs exposés aux poussières d'amiante*⁹¹⁸. Ce décret impose à l'employeur de prendre toutes les dispositions nécessaires pour prévenir, contrôler la libération des poussières dans l'air et s'assurer de la valeur moyenne d'exposition à la poussière de cette roche. Une valeur qui a été décidée par l'arrêté conjoint du ministre de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, de la ministre de la Santé, du ministre de l'Industrie, du Commerce et des Nouvelles Technologies, et de la ministre de l'Energie, des Mines, de l'Eau, et de l'Environnement n° 3352-10 du 10 kaâda 1431 (26 octobre 2010) *fixant la valeur moyenne d'exposition aux poussières d'amiante dans le milieu du travail*⁹¹⁹. Cette valeur a été fixée d'une manière dégressive⁹²⁰. L'employeur est tenu d'identifier tout

⁹¹³ Art. 4 de la Convention n° 155 de l'OIT.

⁹¹⁴ BO n° 5210 du 16 rabii I 1425 (6 mai 2004).

⁹¹⁵ Art. 4, al. 2 de la Convention n° 155 (C155) de l'OIT sur la sécurité et la santé des travailleurs en 1981 précise que : « *cette politique aura pour objet de prévenir les accidents et les atteintes à la santé qui résultent du travail, sont liés au travail ou surviennent au cours du travail, [...].* »

⁹¹⁶ Art. 281 du C. du trav.

⁹¹⁷ Al. 1^{er} art. 287 du C. trav.

⁹¹⁸ BO n° 4870 du 1^{er} févr. 2001, p. 192 ; modifié par décr. n° 2-12-387 du 28 chaoual 1433 (14 sept. 2012), BO n° 6086 du 4 oct. 2012, p. 2647.

⁹¹⁹ BO n° 5906 du 06 janv. 2011, p. 7.

⁹²⁰ Concernant l'amiante chrysolite, l'employeur devait pendant la 1^{ère} année de la mise en œuvre de cet arrêté, respecter la valeur moyenne d'une fibre par cm² d'air pour 8 heures de travail. À partir de la 2^{ème} année, cette valeur passera à 0,6 fibre par cm² d'air pour 8 heures de travail ; La valeur moyenne des poussières d'amiante résultant des travaux à base d'amphibole déjà installés a été fixée à 0,3 fibre par cm² d'air.

dépassement de la valeur moyenne de l'amiante dans l'air et prendre des mesures correctives qui s'imposent. Si le dépassement de cette valeur persiste, le responsable est tenu d'arrêter le travail, jusqu'à la mise en œuvre des mesures propres à remédier à la situation. L'employeur doit, aussi, mettre à la disposition des travailleurs des vêtements et des équipements de protection respiratoire individuels appropriés. Ces vêtements doivent être rangés de façon à ce qu'ils ne contaminent pas les vêtements civils, entretenus, nettoyés par un personnel spécialement formé à cet effet. Également, il doit s'assurer que les vêtements contaminés ne seront pas portés en dehors du lieu du travail et qu'ils seront transportés dans des récipients ou des sacs étanches et résistants portant une étiquette indiquant le contenu du produit et sa dangerosité.

2. La réparation des maladies professionnelles

Les maladies professionnelles sont définies, par l'article 2 du Dahir du 26 jourmada I 1362 (31 mai 1943) *étendant aux maladies d'origine professionnelle les dispositions du Dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) concernant les responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail*⁹²¹, comme étant : « les affections aiguës ou chroniques, désignées par arrêté du directeur des communications, de la production industrielle pris pour avis conforme du directeur de la santé, de la famille et de la jeunesse, [...] ». Ainsi, l'arrêté du ministre de l'Emploi et des Affaires Sociales n° 160-14 du 19 rabii I 1435 (21 janvier 2014)⁹²² a désigné l'inhalation des poussières d'amiante provoquant les affections professionnelles⁹²³ et le cancer broncho-pulmonaire⁹²⁴ comme étant des maladies professionnelles.

Une réparation est exigée en cas de maladies professionnelles. Le Dahir du 31 mai 1943 *relatif à la maladie professionnelle* a permis de quitter le domaine de la responsabilité civile exigeant une faute de l'employeur pour faire bénéficier le salarié d'une réparation fondée sur le risque professionnel. Ainsi, l'employeur demeure

⁹²¹ BO n° 1598 du 11 juin 1943, p. 450.

⁹²² Arr. modifiant et complétant l'arr. du ministre du Développement Social, de la Solidarité, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle n° 919-99 du 14 ramadan 1420 (23 déc. 1999) *pris pour l'application du Dahir du 26 jourmada I 1362 (31 mai 1943) étendant aux maladies d'origine professionnelle les dispositions du dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) concernant les responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail*, BO n° 6306 du 6 nov. 2014, pp. 4458-4584.

⁹²³ Annexe n° I, tableau n° 1.1.13.

⁹²⁴ Annexe n° I, tableau n° 1.1.13 bis.

responsable des maladies professionnelles d'un ouvrier ayant quitté son exploitation. Toutefois, cette responsabilité est limitée dans le temps selon chaque catégorie⁹²⁵ et « *va en décroissant en raison du temps écoulé entre le départ de l'ouvrier et le moment où survient une incapacité de travail résultant de la maladie professionnelle et comportant une indemnité* »⁹²⁶. En effet, pour donner droit à réparation, la maladie professionnelle doit découler directement de l'exercice de la profession ou résulter des conditions dans lesquelles l'employé exerce l'activité et doit figurer impérativement sur la liste des maladies professionnelles indemnifiables.

Pour réparer le dommage subi par la victime, l'employeur prend en charge tous les frais nécessaires au traitement de la victime⁹²⁷. En cas du décès, il se charge des frais funéraires, ainsi que les frais du transport du lieu du décès au cimetière de la localité du Maroc où résidait la victime. Dans le cas d'incapacité temporaire du travail⁹²⁸ (ITT), l'ouvrier perçoit une indemnité journalière, et en cas d'incapacité permanente du travail (IPT) ou du décès une rente. La rémunération quotidienne prise en considération pour le calcul de l'indemnité journalière comprend d'une part, le salaire proprement dit, d'autre part, le montant quotidien des avantages supplémentaires en nature⁹²⁹ ou en espèce⁹³⁰. L'incapacité temporaire et permanente du travail est calculée sur un revenu minimal annuel de 16 474 et 65 507 dirhams (MAD) maximum. La rente allouée à la victime atteinte d'une incapacité permanente de travail est égale à sa rémunération annuelle multipliée par les taux d'incapacité⁹³¹.

⁹²⁵ Pour les maladies professionnelles fixées dans le tableau n° 1.1.13, l'ouvrier a du être exposé pendant 5 ans aux poussières d'amiante et dispose de 35 ans pour pouvoir tenter une action en justice. Alors que pour les maladies fixées dans le tableau n° 1.1.13 bis, la victime ne peut se prévaloir de son droit que dans le cas d'un travail effectif de 10 ans et de 40 pour qu'il soit pris en charge.

⁹²⁶ Art. 3 du Dahir du 31 mai 1943.

⁹²⁷ Ex. les frais médicaux, pharmaceutiques et accessoires, les frais d'analyses du laboratoire, du transport,

⁹²⁸ Art. 59 du Dahir du 1-60-228 du 12 ramadan (6 févr. 1963) portant modification en la forme du Dahir du 25 hija 1345 (26 juin 1927) relatif à la réparation des accidents du travail (BO n° 2629 du 15 mars 1963, p. 357) dispose que : « *l'indemnité journalière est due à partir du premier jour qui suit l'accident et pendant toute la période d'incapacité temporaire...* »

Art. 61 précise que : « *l'indemnité journalière est égale à la moitié de la rémunération quotidienne pour les vingt-huit premiers jours et aux deux-tiers à partir du vingt-neuvième jour.* »

⁹²⁹ Ex. logement, nourriture, etc.

⁹³⁰ Ex. indemnité de cherté de vie, de résidence, de dépaysement, prime d'ancienneté, de rendement, gratification, commissions, pourcentages, pourboires, gueltes, rémunérations des heurs supplémentaires.

⁹³¹ Ce Taux est calculé de la façon suivante :

- la moitié du taux d'incapacité permanente de travail, lorsque ce taux est inférieur ou égal à 30 % ;
- 15 % plus la partie qui excède 30 % augmentée de moitié pour une IPT comprise entre 30 % et 50 % ;

Le Dahir n° 1-03-167 du 18 rabii II 1424 (19 juin 2003)⁹³² impose à l'employeur de souscrire un contrat d'assurance garantissant les indemnités relatives aux accidents de travail et aux maladies professionnelles. Mais, cette prescription n'est pas entrée en vigueur en raison de la difficulté d'évaluation du risque. De ce fait, l'obligation a été différée dans le but de fixer une tarification spécifique.

En cas d'accident dont la cause est liée aux prescriptions légales de sécurité ayant entraîné la mort ou des blessures du salaire, la responsabilité du chef d'entreprise peut être engagée sur le fondement des textes du code pénal. En effet, il peut être poursuivi en cas de décès du salarié pour homicide involontaire causé par sa maladresse, imprudence, inattention, négligence ou inobservation d'une obligation de sécurité. Il sera passible d'une peine d'emprisonnement de trois mois à cinq ans et d'une amende de 250 dirhams à 1 000 dirhams⁹³³. Aussi, dans le cas où l'employeur blesse ou causes des maladies entraînant une incapacité de travail de plus de six jours il sera puni de l'emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 200 dirhams à 500 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement⁹³⁴.

B. La préservation de la santé des travailleurs dans le cadre de la législation française

Depuis 1996, les propriétaires immobiliers ont l'obligation de vérifier la présence d'amiante. Ces contrôles peuvent conclure à la nécessité de procéder à l'enlèvement de ce produit. Dans ce cas, les travailleurs devront intervenir sur le site. Ils seront exposés au danger d'inhalation des fibres d'amiante. De ce fait, il était indispensable d'adopter un décret⁹³⁵ ayant pour objectif la protection de la santé de ces travailleurs.

- 45 % plus la partie qui excède 50 % pour une incapacité permanente de travail supérieure à 50 %.

⁹³² *Portant promulgation de la loi n° 06-03 modifiant et complétant le Dahir n° 1-60-223 du 12 ramadan 1382 (6 févr. 1963) portant modification en la forme du Dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) relatif à la réparation des accidents du travail*, BO n° 4870 du 1^{er} févr. 2001, p. 192.

⁹³³ MAD.

⁹³⁴ Art. 433 du CP.

⁹³⁵ Décr. n° 96-98 du 7 févr. 1996 *relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante*.

Une obligation générale de sécurité s'impose à l'employeur. Cette obligation est d'origine prétorienne⁹³⁶. Elle trouve son fondement dans l'article L. 4121-1 du Code du travail⁹³⁷. Cet article impose à l'employeur de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver la santé de ces employés (1). Il est à préciser qu'en cas de contamination plusieurs responsabilités peuvent être engagées (2).

1. La protection de la santé des travailleurs

Des séances d'informations et de formations doivent être assurées par l'employeur à l'égard des travailleurs⁹³⁸. Les acquis de cette formation sont validés par une attestation de compétence individuelle délivrée par l'employeur.

Une évaluation des risques⁹³⁹ est nécessaire en vue de mettre en œuvre toutes les actions de prévention. Ainsi, dans le cas des travaux de retrait et d'encapsulage⁹⁴⁰ d'amiante et de matériaux et de toute démolition, le maître d'ouvrage doit délivrer le dossier technique d'amiante⁹⁴¹. En se fondant sur ce dossier, le constructeur pourra évaluer les risques liés à l'inhalation de l'amiante. Cette évaluation permettra la détermination de la durée, la nature ainsi que le niveau de l'exposition à l'amiante et les valeurs limites d'exposition professionnelle⁹⁴² (VLEP), en vue de mettre en œuvre des techniques opératoires de réduction

⁹³⁶ Crim., 11 juin 1987, n° 86-90, 933, *Dr. soc.* 1988. 610, note J.-P. Murcier.

⁹³⁷ Il est issu de la loi n° 91-1414 du 31 déc. 1991 *modifiant le code de travail et le CSP en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité des travailleurs au travail*, (JORF n° 5 du 7 janv. 1992, p. 319), (directive n° 89-931 du 12 juin 1989 concernant la mise en œuvre de mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé des travailleurs au travail, JOCE L 183, 29 juin 1989, pp. 1-8).

⁹³⁸ Ces séances doivent être organisées en liaison par le comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT) ou à défaut le délégué du personnel et le médecin du travail.

⁹³⁹ Art. L. 4121-2 et l'art. L. 4121-3 du C. du trav.

⁹⁴⁰ Art. R. 4412-96 dispose que : « *tous les procédés mis en œuvre, tels que encoffrement, doublage, fixation par revêtement, imprégnation, en vue de traiter et de conserver de manière étanche, l'amiante en place et les matériaux en contenant afin d'éviter la dispersion de fibres d'amiante dans l'atmosphère.* »

⁹⁴¹ Art. R. 1334-29-4 du CSP, § 2, al. 2 et l'art. R. 1334-29-6 du CSP ; Art. R. 4421-97 du C. du trav.

⁹⁴² L'adage de Paracelse « *toute chose est poison, et rien n'est poison ; seule la dose fait que quelque chose n'est pas poison.* » ; le législateur a classé 3 niveaux d'empoussièrement :

- le 1^{er} niveau correspond à l'empoussièrement dont la valeur est inférieure à la VLEP ;
- le 2^{ème} niveau s'applique à l'empoussièrement dont la valeur est supérieure ou égale à la VLEP et inférieure à 60 fois la VLEP ;
- le 3^{ème} niveau est avéré lorsque la valeur d'empoussièrement est supérieure ou égale à 60 fois à la VLEP et inférieure à 250 fois la VLEP.

de l'empoussièrément et les mesures de confinement des fibres d'amiante à l'extérieur de la zone des opérations⁹⁴³. Les résultats et les conditions de ce contrôle sont à communiquer au médecin du travail et au comité d'hygiène, de sécurité et des conditions du travail (CHSCT), ou à défaut, aux délégués du personnel. Lorsque le niveau d'empoussièrément dépasse le niveau déclaré dans le document unique d'évaluation, les travaux doivent être suspendus jusqu'à la correction de ce niveau⁹⁴⁴. L'employeur doit fournir aux travailleurs des équipements de protection individuelle (EPI) adaptés aux niveaux d'empoussièrément et de l'évaluation des risques⁹⁴⁵.

2. La responsabilité engagée par la contamination de l'amiante

La reconnaissance par la Caisse primaire de sécurité sociale de la maladie professionnelle occasionnée par l'amiante vaut présomption simple d'un lien de causalité entre l'exposition à l'amiante et la maladie ou le décès⁹⁴⁶. Toutefois, cette présomption est susceptible de preuve contraire par tous moyens légalement admissibles⁹⁴⁷.

Le caractère cancérigène⁹⁴⁸ de l'amiante est définitivement établi⁹⁴⁹. En connaissance de cause, la France contrairement aux autres pays européens⁹⁵⁰ a continué l'utilisation de la fibre

La concentration moyenne en fibres d'amiante, sur huit heures de travail, ne doit pas dépasser dix fibres par litres. Actuellement, cette concentration est fixée à 100 fibres par litre, évaluée sur une moyenne de huit heures de travail (art. R. 4412-100 du C. trav. modifié par *décr. n° 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition d'amiante*, JORF n°0106 du 5 mai 2012, p. 7978).

⁹⁴³ Art. R. 4421-109 du C. de trav.

⁹⁴⁴ Cette suspension peut être définitive quand le niveau d'empoussièrément est supérieur au troisième niveau.

⁹⁴⁵ L'arr. du 7 mars 2013 relatif au choix, à l'entretien et à la vérification des équipements de la protection individuelle utilisés lors des opérations comportant un risque d'exposition à l'amiante.

⁹⁴⁶ Art. 53, I, al. 1^{er} de la loi n° 2000-1257 du 23 déc. 2000 de financement de la sécurité sociale pour 2001, modifié par l'art. 92 de la loi n° 2010-1594 du 20 déc. 2010 (JORF n° 0295 du 21 déc. 2010, p. 22409) ; Art. 53, III, al. 4, deuxième phrase de la loi de finance de 2001. Art. 15, I, du déc. n° 2001-963 du 23 oct. 2001 relatif au fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante institué par l'art. 53 de la loi n° 2000-1257 (JORF n°247 du 24 oct. 2001, p. 16741), modifié par l'art. 3 du déc. n° 2011-1250 du 7 oct. 2011 (JORF n° 0234 du 8 oct. 2011, p. 17008).

⁹⁴⁷ I. Gallmeister, « Amiante : preuve du lien de causalité », *D.* 2010.

⁹⁴⁸ Cancer de poumons (1000 morts à 2000 dans l'année), mésothéliome (750 morts en 1996 en France, ce chiffre augmente chaque année de 10 %, 23 000 morts prévus jusqu'au 2020), l'asbestose, les plaques pleurales.

⁹⁴⁹ Le lien de causalité entre l'amiante et le cancer de poumons a été soulevé par le Dr. Irving Selikoff, qui avait entrepris des études épidémiologiques des travailleurs des chantiers navals pendant la 2^{ème} guerre mondiale.

⁹⁵⁰ Il s'agissait des pays suivant :

- les Pays-Bas interdisent l'utilisation de la crocidolite en 1978, puis établissent une interdiction totale en 1993 ;

d'amiante⁹⁵¹. Des actions ont été entreprises par les victimes ou leurs ayants droit contre les employeurs (a) et l'État (b).

a. La responsabilité de l'employeur engagée par les victimes de l'amiante

« L'idée selon laquelle les ravages de l'amiante auraient pu être évités a progressivement fait son chemin et c'est donc naturellement que les victimes ont souhaité voir établies les responsabilités, non seulement afin d'obtenir réparation de leurs divers préjudices, mais aussi pour trouver des réponses et éviter qu'une telle affaire ne se reproduise. C'est ainsi que dès le début des années quatre-vingt-dix, elles ont engagé des actions aussi bien devant les juridictions de l'ordre administratif que devant celles de l'ordre judiciaire. »⁹⁵²

Postérieurement à l'interdiction de l'utilisation de cette substance naturelle, les victimes et les ayants droit ont engagé des actions⁹⁵³ à l'encontre de l'employeur⁹⁵⁴ pour faute inexcusable⁹⁵⁵. Si l'employeur est tenu de protéger la santé des travailleurs placés sous son autorité le temps de latence de l'apparition des maladies par ce produit est long⁹⁵⁶. Par conséquent, les victimes s'exposent aux difficultés d'établir un lien de causalité entre le produit et le dommage.

La loi du 9 avril 1898 sur les accidents de travail dont les ouvriers sont victimes⁹⁵⁷ avait instauré un compromis entre l'employé et l'employeur. En effet, l'employeur bénéficie d'une immunité de poursuite pour faute inexcusable en contrepartie de l'engagement de sa

-
- le Danemark, en 1980, prohibe totalement la crocidolite et interdit avec des dérogations le chrysotile ;
 - le Suède interdit la crocidolite en 1982 ;
 - l'Autriche et la Finlande en font autant en 1994, ainsi que l'Allemagne, mais avec des dérogations.

⁹⁵¹ L'usage de l'amiante n'est interdit en France qu'en 1^{er} janv. 1997, par le décr. n° 96-1133 du 24 déc. 1996. À titre exceptionnel et temporaire, des dérogations ont été accordées, jusqu'au 1^{er} janv. 2002, pour certains usages existants du chrysotile dès lors qu'il n'existe aucun substitut.

⁹⁵² M. Garrigos-Kerjan, « Amiante et droit pénal : à la recherche de la faute qualifiée », *RSC*, 2006, p. 577.

⁹⁵³ F. Labrousse, « Amiante et responsabilité », *Petites affiches* 1996, n° 42, p. 4.

⁹⁵⁴ Ces employeurs peuvent aussi être du secteur public. Dans ce cas, le contentieux est administratif. TA de Lille 7 juill. 1998, Bulcourt, *Petites Affiches* 1999, n° 133, p. 26, note V. Mutelet.

⁹⁵⁵ Cass. Chambres réunies, 15 juill. 1941 : « toute faute d'une gravité exceptionnelle, dérivant d'un acte ou d'une omission volontaire, de la conscience du danger que devait en avoir son auteur, de l'absence de toute cause justificative, mais ne comportant pas d'élément intentionnel. »

⁹⁵⁶ Les premiers symptômes du mal se manifestent entre 20 et 30 ans.

⁹⁵⁷ JORF du 10 avr. 1898, p. 2209.

responsabilité et la réparation forfaitaire du préjudice subi par le salarié, et cela, sans avoir à supporter la preuve inhérente à la faute. Dans ce cas, l'employé ne pourra pas bénéficier des indemnités complémentaires⁹⁵⁸. Cependant, les victimes de l'amiante ont souhaité aller plus loin et ne se sont pas contentées d'une indemnisation forfaitaire et partielle. Poussée par le devoir de rendre justice aux victimes de l'amiante, la Cour de cassation, par plusieurs arrêts rendus le 28 février 2002⁹⁵⁹, saisie de pourvois formés contre ces décisions, a opéré à un revirement de jurisprudence. La jurisprudence s'est inspirée de l'obligation de résultat admise en matière contractuelle. Ainsi, la Chambre sociale a consacré une obligation contractuelle de résultat et tout manquement à cette obligation aura le caractère de la faute inexcusable⁹⁶⁰. Avec cette nouvelle approche, l'inculpation de l'employeur est plus facile à démontrer. Il suffit à la victime d'invoquer l'absence de résultat, à savoir, l'aggravation de son état de santé à l'occasion de son travail. Avec cette approche, l'inculpation de l'employeur pour faute inexcusable est devenue quasi-systématique⁹⁶¹. La Jurisprudence est devenue plus rigoureuse⁹⁶². Elle avait rejeté l'idée d'une présomption simple et irréfutable de la faute inexcusable⁹⁶³. Elle avait imposé au salarié de prouver que son employeur avait conscience du danger auquel il était exposé et qu'il n'avait pas pris des mesures efficaces pour en remédier.

Il faut préciser que les voies de la responsabilité pénale fondées sur l'article 223-7 du code pénal n'ont pas abouti.

b. La responsabilité de l'État

Par quatre décisions d'Assemblée du 3 mars 2004⁹⁶⁴, le Conseil d'État a jugé que l'État a commis une faute de nature à engager sa responsabilité. Il n'a pas pris les mesures qui s'imposaient liées à l'inhalation de l'amiante. Il est vrai que l'État a fixé, par le décret n° 77-949 du 17 août 1977 *relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les*

⁹⁵⁸ Art. L. 452-1 du CSS.

⁹⁵⁹ Cass. soc. 28 févr. 2002, n° 834, 837, 838, 842, 844, 845, tous P+B+R+I, JCP 2002.II.10053, concl. A. Benmaklouf.

⁹⁶⁰ Cass., 2^{ème} civ., 31 mai 2006, n° 04-30.654.

⁹⁶¹ Ch. Lecoœur, « Vers un durcissement des conditions relatives à la faute inexcusable de l'employeur dans le contentieux de l'amiante ? », *Rev. Trav.* 2009. p. 91.

⁹⁶² Aix-en-Provence, 14^{ème} ch., 2^{ème} esp., 18 mars 2008, Spie Batignolles, n° 2008/238.

⁹⁶³ Cass. 2^{ème} civ., 8 juill. 2004, *Dr. Soc.* 2004. 1044.

⁹⁶⁴ CE Ass. 3 mars 2004 (4 arr.), *res. civ. et assur.* 2004, comm. 234, note C. Guettier ; C. Guettier, « L'État face aux contaminations liées à l'amiante », *AJDA* 2001. p. 529.

*établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante*⁹⁶⁵, le niveau de la concentration en fibres d'amiante inhalé par le salarié, diminué par décret de 1987⁹⁶⁶ et celui de 1992⁹⁶⁷. Mais, ces mesures n'ont pas constitué une véritable protection. En effet, le seuil a été fixé sans avoir eu recours à des études scientifiques permettant de justifier l'adoption d'un tel seuil et de penser que ce seuil était de nature à éliminer ou même à limiter les risques liés à l'exposition à l'amiante. Pourtant, le caractère cancérigène de cette substance a été confirmé à plusieurs reprises⁹⁶⁸.

Le retard avéré de l'État dans la prise de décisions efficaces avait causé la maladie et le décès de plusieurs personnes. Cette inaction a poussé l'État à indemniser les victimes mieux qu'elles ne le soient au titre des maladies professionnelles. En effet, depuis 1999, un effort particulier a été entrepris par les pouvoirs publics en direction des victimes de l'amiante. C'est ainsi que la loi n° 98-1194 du 23 décembre 1998 de financement de la sécurité sociale pour 1999⁹⁶⁹ a créé un Fonds de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante (FCAATA), financé par un reversement de l'État d'un pourcentage du produit du droit de consommation sur les tabacs et une contribution de la branche accidents du travail de la sécurité sociale. Allant plus loin l'année suivante, les pouvoirs publics ont pris l'initiative de réparer les préjudices causés par l'amiante dans le cadre du travail ou dans le cadre environnemental. Ils se sont ainsi orientés vers la création d'un nouveau fonds d'indemnisation

⁹⁶⁵ JORF du 20 août 1977, p. 4304.

⁹⁶⁶ Décr. n° 87-232 du 27 mars 1987 modifiant le décr. n° 77-949 du 17 août 1977 *relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante* (JORF du 3 avr. 1987 p. 3718). Ce décr. a transposé la directive du 83/477/CEE du Conseil, du 19 sept. 1983, *concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail*, JOCE L 183, 29 juin 1983, pp. 25-32.

⁹⁶⁷ Décr. n° 92-634 du 6 juill. 1992 *modifiant le décr. n° 77-949 du 17 août 1977 modifié relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante*, (JORF n° 159 du 10 juill. 1992, p. 9294). Ce décret a transposé la directive n° 91/383/CEE du Conseil *complétant les mesures à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé au travail des travailleurs ayant une relation de travail à durée déterminée ou une relation de travail intérimaire*, (JOUE L 206, 27 sept. 1991, pp. 19-21)

⁹⁶⁸ Depuis 1906, le risque de développer une affection respiratoire à la suite de l'inhalation de l'amiante respiratoire a été confirmé par un rapport établi par un inspecteur de travail. Dans les années 1950, des études ont montrées que l'inhalation de l'amiante provoque des pathologies cancéreuses de l'appareil respiratoires et confirmées en 1977 par le CIRC. En 1931, la Grande-Bretagne avait pris des mesures tendant à réduire l'exposition professionnelle à ce minéral et, en 1946, des recommandations avaient été faites aux États-Unis par l'American College of Governmental Industrial Hygienists visant à en limiter l'inhalation.

⁹⁶⁹ JORF n° 300 du 27 déc. 1998, p. 19646 ; Art. 41 de la loi du 23 déc. 1998 modifiée par l'art. 87 de la loi n° 2012-1404 du 17 déc. 2012 (JORF n° 0294 du 18 déc. 2012, p. 19821).

spécifique au bénéfice des victimes de l'amiante. Ce fonds a été nommé Fonds d'indemnisation pour les victimes de l'amiante (FIVA). Il a été créé par l'article 53 de la loi n° 2000-1257 du 23 décembre 2000 de financement de la sécurité pour 2001⁹⁷⁰. Des coûts d'indemnisation des victimes d'amiante importants ont été évalués⁹⁷¹.

⁹⁷⁰ JORF n° 298 du 24 déc. 2000, p. 20558.

⁹⁷¹ Environ 8 milliards (Mds) de francs d'indemnisation des victimes déjà décédées et 3 Mds de francs pour les victimes chez lesquelles une pathologie liée à l'amiante apparaît.

SECTION II

LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU

L'enjeu majeur lié à l'eau ne se limite pas à assurer une quantité suffisante aux besoins de la population, mais, aussi, à garantir sa qualité. Une qualité qui diffère selon l'usage auquel elle est destinée⁹⁷².

D'après les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé⁹⁷³, l'eau destinée à la consommation humaine⁹⁷⁴ doit remplir certaines exigences. En 1958, l'Organisation a déterminé plusieurs critères définissant la qualité de l'eau potable. De ce fait, il était du devoir du législateur de mettre en œuvre des mécanismes juridiques adéquats pour réussir cette finalité. En effet, la prévention de l'eau contre toute pollution (§I) et la définition des normes de qualité appropriées (§II) constituaient l'essence de ces mesures.

§I- Les mesures préventives prises par le législateur

La protection des ressources de l'eau contre toute sorte de pollution met en exergue la difficulté de conciliation voir même de résolution des conflits d'intérêts économiques, sanitaires et environnementaux incombant aux décideurs. D'où l'adoption de la loi de 1995 reflétant la volonté du législateur de mettre fin à ce déchirement. Par le truchement de cette loi, il a réglementé les activités susceptibles de contaminer l'eau par l'institution des zones de protection (A) et la fixation de la valeur limite de rejet (B).

⁹⁷² R. Maarouf, *La protection de la ressource en eau au Maroc*, Thèse, Université de Bordeaux, 1983.

⁹⁷³ OMS.

⁹⁷⁴ Art. 58 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau : « les eaux à usage alimentaire comprennent :

- a) Les eaux destinées directement à la boisson,
- b) Les eaux destinées à la préparation, au conditionnement ou à la conservation des denrées alimentaires destinées au public. »

A. L'institution des périmètres de protection : une protection spatialement limitée

Dans le droit fil de conciliation des intérêts économiques, sanitaires et environnementaux, le législateur a institué des périmètres de protection (1), de sauvegarde et même d'interdiction (2).

1. Les dispositions relatives aux zones de protection

La protection des eaux destinées à l'alimentation humaine est fort ancienne. Historiquement, la tradition musulmane recommande aux propriétaires des terrains limitrophes à des captages ou sources d'eau d'éliminer toutes végétations désordonnées telles que les buissons ou les roseaux facilitant le refuge des animaux atteints de maladies transmissibles. La coutume - toujours inspirée par le droit musulman⁹⁷⁵ - a, également, règlementé la technique juridique du Harim⁹⁷⁶. Un procédé de protection préventif⁹⁷⁷ et répressif⁹⁷⁸. Cela dit, ce n'est qu'avec le protectorat, ayant adopté une série de textes⁹⁷⁹, que les premiers périmètres de protection⁹⁸⁰ au sens moderne ont été institués. Cependant, les impératifs de protection quantitative avaient prévalu sur cette législation.

⁹⁷⁵ « *Alors qu'en Islam, le Harim ne devrait être qu'une servitude, une surface de prohibition, la coutume l'a imposé comme étant, sans restriction, la propriété du propriétaire de puits, de la source d'eau dont le Harim est limitrophe et en fixe l'étendue* » : H. Tazi Sadeq, *Du droit de l'eau au droit à l'eau au Maroc et ailleurs*, EDDIF 2007, p. 53.

⁹⁷⁶ « *La propriété des cours d'eau, des puits, des sources ou point d'eau grève une certaine étendue de terrain limitrophe d'une servitude de prohibition. Sur cette zone de terrain dénommée Harim, il est interdit de se livrer à des travaux risquant de diminuer la quantité d'eau ou de rendre moins facile l'accès à l'eau ou son puisage* », H. Tazi Sadeq, préc., p. 43.

⁹⁷⁷ L'étendue de protection des points d'eau contre les atteintes des entreprises de voisinage a été fixée à une surface de 120 à 150 mètres suivant les usages que l'on fait de l'eau.

⁹⁷⁸ Ex., il donnait le droit à son bénéficiaire de combler le puits creusé sur sa surface et d'obliger judiciairement l'auteur d'un dommage, subi par lui, à le réparer.

⁹⁷⁹ Dahir du 1^{er} août 1925 *sur le régime des eaux* et son arrêté d'application de même date ; Dahir du 1^{er} nov. 1929 *portant règlement de l'ancien Code minier abrogé par le Dahir du 18 mai 1951 portant nouveau règlement minier*.

⁹⁸⁰ Art. 8 du Dahir de 1925 souligne que : « *des zones de protection soumises à des servitudes spéciales pourront être établies autour des puits et captages d'alimentation publique.* » ; art. 64 et 65 du code minier prévoyaient l'établissement des périmètres de protection autour des sources et précisaient qu'aucun travail de recherche ou d'exploitation minières ne pouvait avoir lieu dans une zone de 50 mètres à l'entour des puits, conduites d'eau... sans le consentement de l'administration pour le domaine public et des particuliers pour les propriétés privées ; l'art. 97 du Dahir abrogeant le Code minier dispose que : « *la recherche et l'exploitation des mines sont soumises à la surveillance de l'administration pour tout ce qui concerne notamment la protection des sources.* »

Les zones de protection ne font pas partie du domaine public. Elles restent propriétés privées grevées de servitudes. La nouvelle loi relative à l'eau est restée fidèle à cette conception. Elle avait fait la distinction entre les périmètres de protection immédiate (**a**), rapprochée et éloignée⁹⁸¹ (**b**).

a. Les zones de protection immédiate

Les zones de protection immédiates visent la protection des ouvrages à l'encontre de la pollution bactérienne⁹⁸². Elles interdisent l'« *introduction directe de matière ou de substance polluantes dans les eaux* ». Le décret n° 2-97-657 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) *relatif à la délimitation des zones de protection et des périmètres de sauvegarde et d'interdiction précise que la procédure de délimitation de ces zones*⁹⁸³ est réalisée conformément aux dispositions du décret n° 2-97-489 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) *relatif à la délimitation du domaine public hydraulique, à la correction des cours d'eau et à l'extraction des matériaux*⁹⁸⁴. La délimitation de ces zones est l'œuvre d'une commission spéciale⁹⁸⁵ effectuant une enquête publique préalable⁹⁸⁶ d'une durée d'un mois prescrite par arrêté du ministre chargé de l'équipement. En vue de permettre aux intéressés de produire leurs observations, des procédés de publicité variés sont mis en place quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête. Au terme de cette enquête, la commission prendra en compte le

⁹⁸¹ Art. 2, § c de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 avait institué ces zones de protection.

⁹⁸² Elle est liée à la présence de microorganismes d'origine fécale, potentiellement pathogènes.

⁹⁸³ BO du 5 févr. 1998.

⁹⁸⁴ BO n° 4558, 5 févr. 1998, pp. 55-58.

⁹⁸⁵ Cette commission est composée :

- du directeur : représentant de l'autorité administrative locale compétente à raison du lieu de situation de la portion du domaine public hydraulique objet de la délimitation ;
- du secrétaire : représentant des services préfectoraux ou provinciaux du ministre chargé de l'équipement ;
- du représentant du président du conseil communal concerné ;
- du représentant de l'agence du bassin hydraulique ;
- à titre consultatif, le président de la commission peut, après avis de celle-ci, inviter toute personne susceptible de l'aider dans ces investigations.

⁹⁸⁶ L'art. 5 du décr. prévoit que cette enquête fixe :

- « les dates d'ouverture et de clôture des opérations de l'enquête ;
- la liste des membres de la commission d'enquête ;
- le lieu de l'enquête ;
- le lieu de situation du cours d'eau ou de la section de cours d'eau ;
- le lieu de dépôt du dossier d'enquête ainsi que du registre destiné à recueillir les observations des intéressés. »

registre d'observations. En cas de nécessité, elle peut se rendre sur les lieux pour examiner de plus près ces observations et réclamations. Ainsi, un procès-verbal sera dressé dans un délai maximum de dix jours à dater du jour de sa réunion. Le dossier d'enquête publique accompagné du procès-verbal sera transmis au ministre chargé de l'équipement dans un délai de quinze jours à compter de la date dudit procès-verbal. La délimitation de ces zones est fixée par décret pris sur proposition de ce ministre et publié au « Bulletin officiel ».

b. Les zones de protection rapprochées et éloignées

Les zones de protection rapprochées sont destinées à éviter la pollution chimique⁹⁸⁷ des points de prélèvement par l'interdiction de toute activité ou installation constituant une source de pollution permanente et la réglementation de tout dépôt ou installation susceptible de constituer un risque de pollution accidentelle. Encore une fois, le décret relatif à la délimitation des zones de protection et des périmètres de sauvegarde et d'interdiction intervient pour déterminer la procédure de fixation de ces zones. La délimitation des zones de servitudes est opérée à l'initiative de l'autorité chargée de l'équipement ou de l'organisme exploitant le point de captage.

Dans un premier temps, l'établissement des périmètres de protection rapprochée ou éloignée est fait sur la base d'une étude - élaborée par l'organisme instigant la délimitation - comprenant un rapport hydrologique et hydrogéologique, d'évaluation de l'état quantitatif et qualitatif de la ressource, de sa vulnérabilité vis-à-vis des dangers de pollution ou de dégradation et, éventuellement, des risques encourus par les ouvrages. En cas de nécessité, des études supplémentaires peuvent être demandées. Le rapport et les études sont soumis à l'avis du ministre chargé de l'Environnement et au ministre chargé des pêches maritimes lorsque les zones estuaires sont concernées.

Dans un second temps, la procédure consacrée à la délimitation des zones de protection immédiate sera empruntée permettant l'homologation du décret instituant et fixant l'étendu

⁹⁸⁷ Elle est engendrée par des rejets de produits chimiques à la fois d'origine industrielle et domestique. Elles peuvent résulter notamment de l'utilisation de pesticides, de détergents ou encore de métaux lourds.

des zones de servitudes. D'ailleurs, ce décret à la possibilité d'interdire ou réglementer plusieurs activités⁹⁸⁸ en totalité ou en partie.

2. Les périmètres de sauvegarde et d'interdiction

La section III du chapitre V de la loi relative à l'eau a instauré les périmètres de sauvegarde et d'interdiction⁹⁸⁹ visant la protection des eaux souterraines. Les servitudes de sauvegarde sont instituées dans les zones où la surexploitation des eaux souterraines risque de les mettre en danger. Les périmètres d'interdiction sont établis dans les zones où le niveau des nappes où la qualité des eaux sont déclarés en danger de surexploitation ou de dégradation.

L'autorité gouvernementale chargée de l'Équipement propose la délimitation des zones de sauvegarde par décret en se basant sur des études composant le dossier technique⁹⁹⁰. Ce décret sera soumis à l'avis des autorités chargées de l'agriculture et de l'intérieur et du

⁹⁸⁸ L'art. 11 du décr. n° 2-97-657 précise ces activités :

- « le forage, le creusement de puits, l'exploitation de carrières,
- l'installation des dépôts de déchets solides d'origine urbaine ou industrielle susceptibles de nuire à la bonne conservation des eaux ;
- l'installation des dépôts ou réservoirs de liquides chimiques, d'hydrocarbures ou d'eaux usées ;
- le transport de produits ou matières nuisibles pour l'eau ;
- l'épandage de fumier, engrais chimiques ainsi que le pacage des animaux ;
- la construction ou la réfection d'immeubles superficiels ou souterrains ;
- les activités sportives et nautiques, en particulier sur les eaux et les abords des lacs et retenues de barrages dont les eaux sont utilisées pour l'alimentation des populations ;
- l'établissement d'étables ;
- la création de cimetières ;
- l'utilisation des produits chimiques en agriculture ;
- l'exercice des activités de loisirs ;
- la création de nouvelles voies de communication ou de nouvelles unités industrielles ;
- les activités forestières polluantes ;
- l'utilisation ou le dépôt de produits radioactifs. »

⁹⁸⁹ Art. 49 et 50 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau.

⁹⁹⁰ Art. 17, § 2 du décr. n° 2-97-657 du 4 févr. 1998 dispose que : « les documents constituant ce dossier comprennent obligatoirement :

- « une étude hydrologique et hydrogéologique ;
- une étude relative à la qualité des eaux lorsqu'il s'agit d'un périmètre d'interdiction ;
- une étude relative aux prélèvements d'eau existants et projetés ;
- une carte à l'échelle appropriée figurant les limites du périmètre de sauvegarde ou d'interdiction proposée ;
- une étude relative aux déversements d'eaux usées existants ou projetées et à l'utilisation de produits chimiques ;
- la liste exhaustive des usages faits des eaux prélevées ;
- les consignes de gestion de la nappe, lorsqu'il s'agit d'un périmètre d'interdiction. »

ministre de l'Environnement et du ministre chargé des Pêches Maritimes lorsque les zones d'estuaires sont concernées.

À l'intérieur du périmètre de protection de sauvegarde des opérations et travaux⁹⁹¹ sont susceptibles d'être réalisés, sous réserve d'une demande d'autorisation préalable ou de concession adressée au directeur de l'Agence du bassin hydraulique⁹⁹² par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée à l'agence contre récépissé. La suite donnée à cette demande sera soumise à l'étude du dossier de l'enquête publique, du procès-verbal, du registre d'observations et de l'avis de la commission⁹⁹³. En cas d'avis favorable pour la concession, le directeur devra recevoir l'approbation du conseil d'administration de l'agence. Par la suite, il sera tenu de fixer la durée de l'autorisation qui ne peut dépasser vingt ans renouvelable.

*« Dans chacun de ces périmètres, les autorisations ou les concessions de prélèvements ne sont autorisées que lorsque l'eau prélevée est destinée à l'alimentation humaine ou à l'abreuvement du cheptel. »*⁹⁹⁴

B. La fixation de valeur limite de rejet

L'article 52 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* soumet « tout déversement, écoulement, rejet, dépôt direct ou indirect dans une eau superficielle ou une nappe souterraine susceptible d'en modifier les caractéristiques physiques y compris thermiques ou radioactives, chimiques, biologiques ou bactériologiques » à une autorisation préalable⁹⁹⁵. La procédure de cette autorisation est définie par le décret n° 2-04-533 du 13 août 1995 (24

⁹⁹¹ Art. 49 de la loi n°10-95 du 16 août 1995 *relative à l'eau* dispose que « à l'intérieur de ces périmètres sont soumis à autorisation préalable :

- toute exécution de puits ou fourrages ;
- tous travaux de remplacement ou de réaménagement de puits ou fourrages ;
- et toute exploitation d'eaux souterraines, quel que soit le débit à prélever. »

L'art. 41 de la loi n° 10-95 définit les travaux qui seront soumis à la demande de la concession.

⁹⁹² ABH.

⁹⁹³ Les conditions d'octroi de l'autorisation et de la concession ont été fixées par le décr. n° 2-97-487 du 6 août 1998 fixant les conditions d'octroi des autorisations et des concessions relative au domaine public hydraulique.

⁹⁹⁴ Art. 50 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau*.

⁹⁹⁵ Art. 53 de la loi n° 10-95 *sur l'eau* soumet les rejets et les déversements des activités industrielles existantes à la date de la publication de cette loi à une déclaration. Cette déclaration vaut autorisation.

janvier 2005) *relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles et souterraines*⁹⁹⁶. L'autorisation est délivrée par le directeur de l'Agence de bassin hydraulique⁹⁹⁷ concernée après une étude du dossier se référant à la demande⁹⁹⁸. Elle est délivrée pour une période ne dépassant pas vingt ans, renouvelable par tacite reconduction. Elle fixe les valeurs limites de rejets (VLR). Cette valeur constitue la valeur limite d'un paramètre indicateur de la pollution dont le non-respect altère la qualité de l'eau. Les valeurs sont fixées par arrêté conjoint des autorités gouvernementales chargées de l'Intérieur, de l'Eau, de l'Environnement, de l'Industrie et de toute autorité concernée. Elles sont révisables tous les dix ans ou à chaque fois que la protection de l'eau ou l'évolution technologique l'exigent.

Une différenciation entre les valeurs limites de rejets⁹⁹⁹ générales et d'autres spécifiques pour certaines activités doit être mise en place. Cependant, pour manque de temps et de financement, l'Agence de bassin hydraulique¹⁰⁰⁰ se résigne à appliquer les valeurs limites de rejet générales.

L'autorisation de déversement, d'écoulement et de rejet est délivrée en contrepartie d'une redevance¹⁰⁰¹. La redevance est applicable aux déversements des eaux usées domestiques¹⁰⁰² et industrielles¹⁰⁰³. Le calcul de la redevance diffère selon la provenance des eaux usées. En effet, pour les eaux usées domestiques la redevance est calculée par la multiplication du « *volume d'eau consommée par le taux de redevance applicable aux*

⁹⁹⁶ BO n° 5292 du 17 févr. 2005.

⁹⁹⁷ ABH.

⁹⁹⁸ Art. 2 du décr. fixe les documents que comporte le dossier de la demande de l'autorisation. Parmi les pièces à joindre, le demandeur doit apporter « *une note technique définissant les dispositions prises pour respecter les valeurs limites de rejet et comportant notamment le type de traitement à faire subir au déversement, la description des installations de traitement et les caractéristiques du déversement, [...].* »

⁹⁹⁹ VLR.

¹⁰⁰⁰ ABH.

¹⁰⁰¹ Art. 52, § 3 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur la loi de l'eau*.

¹⁰⁰² Les eaux usées domestiques sont :

- les eaux usées des ménages, des établissements hôteliers, hospitaliers, administratifs et sociaux ;
- les eaux usées provenant d'usines, d'ateliers, de dépôts et de laboratoires, dont la consommation en eau est inférieure à 10 m³ par jour, sauf si le gestionnaire du service de l'assainissement estime que les eaux usées sont trop nuisibles pour le réseau d'assainissement ou pour le stationnement d'épuration ou pour le milieu.

¹⁰⁰³ Les eaux usées industrielles sont :

- les eaux usées provenant d'unités d'extraction ou de traitement de minerais ou de matériaux divers, d'usines, d'ateliers, de dépôts, de laboratoires, autres que les eaux usées domestiques.

déversements domestiques après avoir pris en considération le rendement des dispositifs d'épuration en matière de réduction de la pollution. »¹⁰⁰⁴. Cependant, pour l'autre catégorie d'eau usée, la redevance est déterminée en multipliant « *la quantité de la pollution déversée exprimée en nombre d'unités de pollution*¹⁰⁰⁵, par le taux de redevance applicable aux déversements des eaux usées industrielles, après avoir pris en considération le rendement des dispositifs d'épuration existants en matière de réduction de la pollution. »¹⁰⁰⁶

Le propriétaire et l'exploitant de l'installation de rejet et de déversement sont responsables solidairement et conjointement du paiement de la redevance. Le produit des redevances de déversement est destiné par l'Agence de bassin hydraulique¹⁰⁰⁷ à l'octroi des aides financières pour la dépollution et l'assistance technique à toutes personnes physiques ou morales qui entreprennent des activités spécifiques de dépollution des eaux.

Pour préserver la santé humaine, il est impératif de réglementer, aussi, les normes de qualité devant être respectées avant la distribution de l'eau.

§II- La distribution d'une eau potable respectant les normes de qualité

Le corps humain a besoin de consommer par jour un litre et demi d'eau pure¹⁰⁰⁸.

L'eau est une ressource qui favorise la survenance de plusieurs pathologies graves¹⁰⁰⁹. À ce titre, le pouvoir public doit mettre en œuvre des normes de qualité garantissant la

¹⁰⁰⁴ Art. 15 du décr. n° 2-04-533 du 24 janv. 2005 *relatif au déversement, écoulement, rejet, dépôt direct et indirect dans les eaux artificielles et souterraines.*

¹⁰⁰⁵ Al. 3 de l'art. 16 du décr. n° 2-04-533 du 24 janv. 2005 *relatif au déversement, écoulement, rejet, dépôt direct et indirect dans les eaux artificielles et souterraines* précise que « *l'unité de pollution est définie par une formule fixée par arrêté conjoint des autorités gouvernementales chargées de l'intérieur, de l'eau, de l'environnement, de l'industrie, de l'artisanat et des mines.* »

¹⁰⁰⁶ Art. 16 du décr. n° 2-04-533 du 24 janv. 2005 *relatif au déversement, écoulement, rejet, dépôt direct et indirect dans les eaux superficielles et souterraines.*

¹⁰⁰⁷ Agence de bassin hydraulique.

¹⁰⁰⁸ Assemblée générale des Nations unies A/RES/54/175 du 15 févr. 2000 a affirmé que le droit à l'eau potable constitue un droit fondamental de l'homme. Ce texte a été adopté avec le soutien de l'ensemble des pays en développement. Il fait suite à la résolution 46/91 du 16 déc. 1991 et à la Déclaration sur le droit au développement RES/41/128 du 4 déc. 1986 selon laquelle les États « assurent notamment l'égalité des chances de tous dans l'accès aux ressources de base ». L'eau potable fait bien évidemment partie de ces ressources de base.

¹⁰⁰⁹ Ex. cancer, irritation, allergie, avortement, intoxication chimique, etc.

potabilité de l'eau (A). Néanmoins, des exceptions peuvent être tolérées pour l'utilisation d'une eau impropre (B).

A. Les normes de qualité appliquées à l'eau potable

La norme de la qualité de l'eau est décidée selon l'utilisation qui en sera faite. Ainsi, le législateur fixera des normes de qualité spécifiques de l'eau destinée à l'alimentation humaine¹⁰¹⁰.

L'eau a une utilisation et une provenance¹⁰¹¹ variées. De ce fait, il était impératif de procéder à définir la qualité de l'eau¹⁰¹². L'article 59 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 relative à l'eau soutient que : « les eaux à usage alimentaire, direct et indirect, doivent être potable. L'eau est considérée comme potable lorsqu'elle satisfait aux normes de qualité ». C'est précisément l'objectif des normes¹⁰¹³ tel que précisé par le décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 février 1998) relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de la pollution des eaux¹⁰¹⁴. Ainsi, il a été adopté deux arrêtés conjoints du ministre chargé de l'Équipement et du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - à savoir- l'arrêté n° 1275-01 du 10 chaâbane 1423 (17 octobre 2002) définissant la grille de qualité des eaux de surface¹⁰¹⁵ et l'arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement n° 1277-01 portant fixation des normes de qualité des eaux superficielles utilisées pour la production de l'eau potable.

¹⁰¹⁰ Elle comprend selon l'art. 58 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 sur l'eau :

- « les eaux à usage alimentaire ;
- les eaux destinées directement à la boisson, ou à la conservation des denrées alimentaires destinées au public. »

¹⁰¹¹ Al 6 de l'art. 56 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 relative à l'eau.

¹⁰¹² Art. 51 de la loi n° 10-95 relative à l'eau.

¹⁰¹³ Il incombe à une norme de définir :

- les procédures et les modes opératoires d'essai, d'échantillonnage et d'analyse ;
- la grille de qualité des eaux définissant des classes de la qualité permettant de normaliser et d'uniformiser l'appréciation de la qualité des eaux ;
- les caractéristiques physico-chimiques, biologiques et bactériologiques des eaux.

¹⁰¹⁴ BO n° 4558 du 5 févr. 1998.

¹⁰¹⁵ L'art. 3 de l'arr. définit l'eau de surface comme étant : « un endroit donné dans une saison donnée ».

L'eau souterraine est utilisée pour l'alimentation humaine en cas de carence de l'eau de surface. La qualité de ces ressources diffère selon leur origine et leurs influences anthropiques. Donc, la stratégie du législateur vise à subdiviser ces ressources en trois catégories¹⁰¹⁶ décroissantes suivant les niveaux de traitement de plus en plus poussés. Chaque catégorie est scindée en deux colonnes. La colonne G et la colonne I. La colonne G indique les valeurs que doivent satisfaire toute eau superficielle servant à la production de l'eau. Tandis que la colonne I correspond aux valeurs impératives que doivent satisfaire l'eau destinée à l'être humain.

Pour pouvoir procéder à la catégorisation en Ai, il importe, avant tout traitement, de prélever les échantillons d'eau d'une manière régulière et au même endroit. Pour chaque paramètre¹⁰¹⁷ appartenant à la colonne guide (G), il importe que 90 % des valeurs mesurées soient conformes à celles retenues par la norme. Nonobstant, pour le paramètre de la colonne impérative (I), il est nécessaire d'obtenir 95 % de ces valeurs pour se conformer à la norme. Pour les 5% et 10% des échantillons non conformes, il est impératif que la valeur du paramètre ne s'écarte pas de plus de 50 % de celles fixées. Le nombre minimal des échantillons¹⁰¹⁸ prélevés varie selon l'importance de la population desservie par le captage d'eau superficielle concerné, de sa vulnérabilité et en fonction de chaque paramètre.

¹⁰¹⁶ Art 2 de l'arr. n° 1277-01 précise les catégories :

- catégorie A1 : consacrée aux eaux nécessitant pour être potable un traitement physique simple et désinfection par infiltration.
- catégorie A2 : désigne les eaux potables nécessitant un traitement normal physique, chimique et désinfection notamment par pré-chloration, coagulation, floculation, décantation, filtration et désinfection.
- catégorie A3 : nécessite un traitement physique chimique poussé, un affinage et une désinfection notamment par chloration au break-point, coagulation, floculation, décantation, filtration, affinage (charbon actif), et désinfection (ozone, chloration finale).

¹⁰¹⁷ Paramètres qui donnent lieu à des effets sanitaire : paramètres bactériologiques (ex. escherichia coli, entérocoques intestinaux, coliformes, etc.), substances minérales toxiques (ex. nitrites, nitrates, arsenic, baryum, cadmium, nickel, mercure, etc.), substances organiques toxiques (ex. pesticides, hydrocarbures polycycliques aromatiques (HPA), etc.), constituants radioactifs de l'eau ; Paramètres pouvant donner lieu à des plaintes : paramètres physico-chimiques pouvant (ex. odeur, saveur, couleur réelle, température, sulfates, aluminium, fer, etc.)

¹⁰¹⁸ Dans tous les cas, il doit être au moins 6 fois par an pour un débit de production compris entre 100 et 20 000 cubes par jour. Ce nombre sera doublé pour un débit supérieur à 20 000 cubes par jour.

Il est à noter que le nombre minimal des échantillons prélevés sont 12 fois par an pour les endroits qui subissent l'influence des sources de pollution, et 4 fois dans l'année pour les endroits qui ne subissent pas l'influence de la pollution.

En ce qui relève de la détermination de l'eau de surface, il faut se référer aux tableaux¹⁰¹⁹ insérés dans l'arrêté n° 1275-01 définissant *la grille de qualité de surface*. Il existe cinq classes de qualité de l'eau de surface illustrées par cinq couleurs¹⁰²⁰.

De surcroît, le législateur avait précisé les exigences de la qualité de l'eau par l'adoption de la norme marocaine NM 03.7.001¹⁰²¹ *relative à la qualité des eaux d'alimentation humaine*. Une eau potable ne doit pas contenir en quantités dangereuses ni micro-organismes, ni substances chimiques nocifs pour la santé et elle doit être agréable à boire. Ainsi, l'organisme distribuant l'eau doit s'assurer que ces paramètres ne dépassent pas les valeurs maximales admissibles (VMA) figurant dans l'annexe I de cette norme. Le respect de ces exigences s'impose aussi bien à l'entrée du système de distribution que chez le consommateur. Dans ce sens, l'article 66 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 *sur l'eau* et l'article 14 du décret n° 2-05-1326 du 29 jourmada II 1427 (25 juillet 2006) *relatif aux eaux à usage alimentaire imposent au producteur*¹⁰²² et aux distributeurs¹⁰²³ de l'eau potable de contrôler et surveiller en permanence le respect des normes.

¹⁰¹⁹ Tableau I qui vise la grille de qualité et le tableau II qui fixe la grille simplifiée de qualité des eaux de surface. Le recours au second tableau se fait pour les endroits qui ne subissent pas l'influence de sources de pollutions.

¹⁰²⁰ Le bleu pour une eau d'excellente qualité ; le vert pour une de bonne qualité ; l'orange pour une eau de qualité moyenne ; le rouge pour une eau de mauvaise qualité ; le violet pour une eau de qualité mauvaise.

¹⁰²¹ Norme marocaine homologuée par arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du transport, du ministre de la Santé, du ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement et du ministre de l'Industrie, du Commerce et des télécommunications. Élaborée par le comité technique de normalisation des eaux, d'alimentation humaine éditée et diffusée par le SNIMA. La norme 2006 annule et remplace la norme 03.07.001 version 1991. Pour mettre au point cette norme, le législateur s'est inspiré de plusieurs références : directives de qualité pour l'eau de boisson de l'OMS de 1993 ; Directive européenne 98/83 CE du 03 nov. 1998 *concernant la qualité des eaux destinées à la boisson* ; Décr. n° 2001-1220 du 20 déc. 2001 *relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, A l'exclusion des eaux minérales naturelles*, JORF n° 297 du 22 déc. 2001, p.20381 ; Arr. n° 1277-01 du 17 oct. 2002 *relatif à la fixation des normes de qualité des eaux superficielles utilisées pour la production d'eau potable*.

¹⁰²² Au Maroc, l'Office National de l'Eau potable (ONEP) constitue le producteur exclusif de l'eau. L'ONEP a été créé par le Dahir n° 1-72-103 du 18 safar 1392 (3 avr. 1972) *relatif à l'Office nationale de l'eau potable*, Bulletin Officiel n° : 3103 du 19/04/1972 - Page : 636. Il était l'héritier de la régie d'exploitations industrielles instituée par le Dahir du 12 safar 1348 (19 juill. 1929) *portant création d'une Régie des exploitations industrielles*. L'ONEP est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et de gestion.

¹⁰²³ Il existe plusieurs distributeurs de l'eau potable au Maroc, ex. la Lyonnaise des eaux de Casablanca (LYDEC), REDAL à rabat (filiale de Veolia Environnement au Maroc), AMENDIS à Tanger-Tétouan, etc. Ces distributeurs assurent la distribution de l'eau à travers le système de la délégation de service public intervenu dans le domaine de l'administration de l'eau potable en 1997.

Dans ce contexte, des analyses sont assurées par des laboratoires agréés dont les résultats doivent être adressés au moins une fois dans l'année aux services extérieurs de l'autorité gouvernementale de la santé. Également, des agents commissionnés par l'autorité sanitaire disposent d'un droit de libre accès aux installations et aux résultats de surveillance. En revanche, il se trouve que des exceptions peuvent être accordées pour une distribution de l'eau ne respectant pas les normes de qualité.

B. Les dérogations tolérées pour la distribution d'une eau hors norme

L'alinéa premier de l'article 60 de la loi n° 10-95 du 16 août 1995 interdit la proposition, le vente ou la distribution pour un usage alimentaire d'une eau non potable. Toutefois, il y a des circonstances¹⁰²⁴ où la dérogation à ces règles sera tolérée¹⁰²⁵. Au préalable à toute dérogation, le centre de distribution est tenu de déterminer les causes du dysfonctionnement ou l'incident ayant entraîné le non-respect des normes de qualité de l'eau potable et définir et mettre en œuvre, en concertation avec les autorités gouvernementales chargées de l'intérieur et de l'environnement, les collectivités locales concernées et l'Agence de bassin hydraulique¹⁰²⁶, les mesures correctives adéquates. En cas d'échec, il convient de demander l'autorisation d'utiliser une eau non-conforme aux normes auprès des autorités sanitaires, dont les conditions sont précisées par le décret n° 2-05-1326 du 29 jourmada II 1427 (25 juillet 2006) *relatif aux eaux à usage alimentaire*. Cette demande est adressée à l'autorité gouvernementale chargée de la santé. Elle doit être accompagnée d'une étude justifiant l'absence d'autres alternatives et l'impossibilité de rendre l'eau objet de la demande une eau potable dans des conditions économiques raisonnables. Il est nécessaire de démontrer, en même temps, l'absence de risques pour la santé. Cette demande devra être accompagnée d'un document faisant état de suivi de la qualité de l'eau sur une durée convenue avec l'administration. L'autorité compétente dispose d'un délai de six mois au plus tard pour donner suite à cette demande. Passé ce délai, l'autorisation sera réputée accordée. En aucun cas, l'autorisation ne devra être supérieure à trois ans.

¹⁰²⁴ Ex. inondations, pollutions accidentelles, catastrophes naturelles ; dépassement, pour certains paramètres, des limites fixées par les catégories A1, A2, A3, en raison de circonstances météorologiques ou géographiques exceptionnelles pour les eaux superficielles ayant une prise au fil de l'eau ; dans le cas de l'existence de ressource unique dont les eaux ayant des caractéristiques supérieures aux valeurs limites impératives correspondant au traitement type A3.

¹⁰²⁵ Al. 3 de l'art. 60 de la loi n° 10-95 sur l'eau.

¹⁰²⁶ ABH.

Conclusion du Chapitre I

La construction durable se veut respectueuse de la santé humaine. Il est vrai que le législateur a pris plusieurs dispositions afin d'améliorer la qualité de l'air et de l'eau. Cependant, ces dispositions visent le cadre extérieur du bâtiment. Il néglige l'intérieur du cadre bâti, notamment, concernant la qualité de l'air. Il est à déduire que les considérations économiques dans un pays en voie de développement continuent à se prévaloir sur la préservation des conditions humaines.

La dégradation de l'environnement à un impact considérable sur la santé des êtres humains. Dans une étude récente sur l'état de la santé de la population, l'administration a relevé la croissance des maladies chroniques, dont l'asthme et le cancer¹⁰²⁷. En conséquence, les dépenses publiques ont connu une augmentation considérable dans les dépenses totales de la santé et à des coûts sociaux élevés. À cet égard, le pouvoir public est tenu d'intégrer le lien entre la santé et l'environnement. Cette stratégie permettra au Maroc de respecter les recommandations internationales, de réduire ses dépenses et de préserver la santé des citoyens et l'environnement.

¹⁰²⁷ Dans le cadre de l'examen de la performance environnementale du Maroc, réalisée par la Commission Économiques des Nations Unies pour l'Europe en 2014, p. 167.

CHAPITRE II

LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DANS LE CADRE BÂTI

La construction durable ne se limite pas aux questions environnementales. Elle englobe, aussi, les aspects sociaux. En effet, le cadre bâti doit constituer un bien propice à une meilleure efficacité en termes d'éléments de confort. À ce titre, le législateur est tenu d'introduire dans l'approche normative de nouvelles conceptions cherchant à instaurer cette logique.

L'appréciation du confort est subjective. Mais, il y a des domaines où tout le monde s'accorde sur leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement. Ainsi, c'est principalement dans les exigences relatives à la lutte contre les nuisances sonores (*Section I*), ne constituant pas un sujet nouveau, pourtant, il reste toujours un sujet sensible. Contrairement aux nuisances olfactives et visuelles (*Section II*) qui commencent à prendre de l'ampleur avec la construction écologique.

SECTION I

LA PROTECTION DU CADRE BÂTI CONTRE LES NUISANCES SONORES

Le bruit¹⁰²⁸ est un élément essentiel de la vie. Il constitue un moyen d'expression et provient de toutes les activités humaines. Cependant, l'instauration d'un juste équilibre entre la préservation de cet élément et la satisfaction du droit au calme est une nécessité, puisqu'il peut altérer la qualité de la vie et générer des souffrances physiologiques¹⁰²⁹ et psychologiques¹⁰³⁰ ; notamment, que l'homme est exposé aux bruits, aussi bien, à l'intérieur¹⁰³¹ qu'à l'extérieur de son logement. De ce fait, il incombe à l'autorité publique de préserver la santé de la population contre la gêne due par le bruit. Il importe de constater les dispositions adoptées par le législateur, tant marocain (§I) que français (§II), garantissant la tranquillité et la protection de l'environnement des citoyens dans le cadre bâti.

§I- La lutte contre le bruit dans la réglementation marocaine

Le son rythme la vie quotidienne des êtres humains. Il contribue aux rapports sociaux. Toutefois, son excessivité peut être préjudiciable à la population et au milieu naturel. Il est acquis que le paysage sonore est marqué par les bruits provenant de l'extérieur (**A**) et de l'intérieur (**B**) du bâtiment. Ainsi, pour assurer un confort acoustique dans le cadre bâti, il est primordial de réglementer les deux espaces.

¹⁰²⁸ Art. 3 de la directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (JO L 189 du 18.7.2002, p.12) dispose que « le bruit dans l'environnement » : « le son extérieur non désiré ou nuisible résultant d'activité humaines, y compris le bruit émis par les moyens de transports, le trafic routier, ferroviaire ou aérien et provenant de sites d'activités industrielles, ... » ; Il a été défini, aussi, comme étant « une énergie acoustique audible provenant de sources multiples » : <http://www.sante-environnement>.

¹⁰²⁹ Les lésions auditives, les pathologies cardiovasculaires et la perturbation du sommeil.

¹⁰³⁰ Apparition de pathologies psychiatriques ou psychosomatiques (anxiété, dépression).

¹⁰³¹ Une enquête menée par TNS-SOFRES en 2010, auprès des particuliers, a précisé que 66 % des personnes interrogées se disent gênées par leur bruit à leur domicile.

A. La prévention contre les bruits de l'extérieur du cadre bâti

Il est fondamental de préciser que les politiques du bruit n'ont pas pour objet de créer « *un monde de silence* ». Le législateur ne peut que prévenir et réduire les nuisances sonores. De l'extérieur, les habitants sont exposés à des bruits de tonalité et d'intensité diverses. Dans ce cadre, l'accent sera mis sur les activités professionnelles bruyantes (1) et les moyens de transport (2).

1. La prévention contre les nuisances sonores des activités bruyantes

Au début du protectorat, le législateur avait adopté la loi régissant les activités incommodes et insalubres¹⁰³² pouvant constituer un danger ou une nuisance pour la santé et la salubrité publique¹⁰³³. La création de ces installations a été soumise à autorisation¹⁰³⁴ ou/et à déclaration¹⁰³⁵. Dans l'intérêt de l'hygiène et de la commodité publique cette autorisation peut être refusée¹⁰³⁶. L'autorité publique dans cette période n'avait pas l'intention de protéger les riverains d'une installation classée pour la protection de l'environnement¹⁰³⁷ contre le bruit. L'intérêt du législateur se portait, seulement, sur la protection de l'eau contre toute agression extérieure. Pourtant, il existe un lien juridique entre l'hygiène et le bruit.

L'administration a pris conscience de la gravité de cette nuisance au début du XXI^{ème} siècle. L'article 7 de la loi généraliste de l'environnement a imposé la prise de mesures nécessaires pour réduire les effets préjudiciables des bruits et des vibrations non conformes aux normes et standards¹⁰³⁸ de qualité de l'environnement sur les établissements humains. En outre, il a dénommé la section IV de cette loi « *nuisances sonores* ».

¹⁰³² Dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) *portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux*, BO n° 97 du 7 sept. 2914.

¹⁰³³ Définition apportée par l'art. 3 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*, BO n°5118 du 11 juin 2003.

¹⁰³⁴ Art. 1^{er} du Dahir *portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux*.

¹⁰³⁵ Art. 9 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁰³⁶ Art. 8 de la loi *portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux*.

¹⁰³⁷ ICPE.

¹⁰³⁸ Art. 55 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 précise que : « *les normes et standards de la qualité de l'environnement sont fixés en tenant compte :*

- *des données scientifiques les plus récentes en la matière ;*
- *des exigences sanitaires. »*

Le législateur a cherché à améliorer le cadre et les conditions de vie de la population¹⁰³⁹. En effet, il a imposé la suppression ou la réduction « *des bruits et vibrations sonores, quelles qu'en soit l'origine et la nature, susceptible de causer une gêne pour le voisinage, de nuire à la santé de l'homme ou de porter atteinte à l'environnement en général, notamment lors de l'exercice des activités de production, de services, etc.* »¹⁰⁴⁰. C'est la raison pour laquelle, l'exploitant d'une installation classée est tenu de réaliser une étude d'impact sur l'environnement¹⁰⁴¹. Cette étude lui permettra d'« *évaluer de manière méthodique et préalable, les répercussions éventuelles, les effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement et l'homme* »¹⁰⁴², en vue de prendre les dispositions indispensables à la protection et à la lutte contre la pollution de l'environnement¹⁰⁴³. Aussi, cette étude s'avère nécessaire pour la constitution du dossier du permis de construire. En effet, le permis de construire constitue une obligation légale par lequel l'administration pourra assurer l'efficacité de la réglementation en vigueur et orienter les constructions dans le cadre d'une politique générale. Ainsi, sa délivrance peut être refusée dans le cas où l'installation risque d'engendrer des conséquences dommageables pour l'environnement, le bien-être et la santé des habitants¹⁰⁴⁴. Il importe de souligner que l'administration dispose toujours de la possibilité de suspendre, totalement ou partiellement, une autorisation accordée, lorsque cette installation présente des risques majeurs aperçus par la suite.

2. La prévention du bruit causé par les modes de transport

Les modes de transport, aérien (*a*) et terrestre (*b*), produisent des bruits qu'il faut intervenir pour les réduire.

¹⁰³⁹ Il fait partie des principes généraux énoncés par l'art. 1^{er} de la loi n° 11-03 relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

¹⁰⁴⁰ Art. 47 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁰⁴¹ Art. 49 de la loi n° 11-03 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁰⁴² 1^{er} alinéa de l'art. 5 de la loi n° 12-03 du 12 mai 2003 *relative aux études d'impact sur l'environnement*.

¹⁰⁴³ Al. 17, art. 3 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* : « *tout impact ou modification direct ou indirect de l'environnement provoqué par un acte ou une activité humaine ou par un facteur naturel susceptible de porter atteinte à la santé, la salubrité publique, à la sécurité ou au bien-être des personnes...* »

¹⁰⁴⁴ Art. 6 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*.

a. *La réduction des nuisances acoustiques dans le cadre du transport aérien*

Le transport aérien est un vecteur primordial pour le développement économique et social du pays et son intégration au niveau régional et international. Cependant, il constitue une véritable source de nuisance sonore pour le voisinage.

Cette problématique ne peut se résoudre que dans le cadre du droit de l'urbanisme. Parce qu'il dispose de plusieurs documents qui réglementent l'organisation générale du territoire nationale « *dans le respect des conditions d'existence et de bien être de leurs habitants* »¹⁰⁴⁵. Parmi ces documents, il est à préciser les schémas directeurs d'aménagement urbain (SDAU), les plans d'aménagement et de zonage. Ces documents ont la prérogative de fixer les zones d'habitat, les zones dans lesquelles toute construction est interdite et les zones grevées de servitudes. De surcroît, par le truchement du permis de construire, le législateur a la possibilité d'interdire les constructions qui ne respectent pas les périmètres délimités par les documents d'urbanisme. Sans oublier les règlements généraux de construction devant fixer les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions dans le cadre de l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la commodité publique.

Depuis 1962, le Maroc disposait du décret n° 2-61-161 *portant réglementation de l'aéronautique*¹⁰⁴⁶. Le chapitre III de ce décret avait instauré des servitudes aériennes et un plan de dégagement. Ces instruments permettent la création ou l'interdiction des obstacles et, aussi, la suppression ou la modification des constructions. Toutefois, ces prescriptions ont été adoptées dans le stricte cadre de la sécurité aérienne. Cette vision a été rectifiée avec le projet de loi de 2008 portant code de l'aviation civile¹⁰⁴⁷. En effet, le chapitre V de ce projet a été consacré à « *l'environnement aéroportuaire* ». Il a déterminé le responsable de la planification des aérodromes. Comme il a précisé les objectifs de cette planification, à savoir, la conciliation du développement économique et la sécurité du transport aérien tout en

¹⁰⁴⁵ Art. 4 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁰⁴⁶ Décr. n° 2-61-161 du 7 safar 1382 (10 juill. 1962) *portant réglementation de l'aéronautique civile*, BO n° 2596 du 27 juill. 1962, P. 947.

¹⁰⁴⁷ Ce projet est adopté conformément Dahir n° 1-57-172 du 10 kaada 1376 (8 juin 1957) *portant publication de la convention relative à l'aviation civile internationale*, signée à Chicago le 7 déc. 1944, BO n° 2358 du 03 janv. 1958, P. 3 ; Il est à noter qu'aucune numérotation n'a été accordée à ce projet.

maîtrisant les nuisances sonores auxquelles peuvent être exposées les populations riveraines des aérodromes¹⁰⁴⁸.

En outre, il a prévu l'élaboration d'un plan d'exposition au bruit. Ce plan s'adresse à tout aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique dont le niveau de trafic existant ou prévisible peut émettre des nuisances sonores. Ce plan doit être *accompagné de prescriptions sur l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones définies par le plan*¹⁰⁴⁹. Les modalités d'élaboration de ces plans doivent être définies par le ministre en charge de l'Aviation Civile. Après leur élaboration, il faut les transmettre aux autorités en charge de l'Urbanisme pour appliquer les mesures prescrites par le droit de l'urbanisme relatives à l'occupation du sol au voisinage des aérodromes¹⁰⁵⁰.

b. La prévention contre les nuisances sonores des moyens de transport terrestre

L'alinéa 2 de l'article 46 de la loi n° 1-10-07 du 26 safar 1431 (11 février 2010) *portant promulgation de la loi n° 52-05 portant code de la route*¹⁰⁵¹ indique que les règles de construction, d'équipement et d'aménagement des véhicules doivent éviter d'incommoder la population, de compromettre la salubrité ou de constituer une gêne pour les usagers et les riverains de la voie publique. C'est pourquoi, l'article 25 du décret n° 2-10-421 du 20 chaoual 1431 (29 septembre 2010) *pris pour l'application des dispositions de la loi n° 52-05 portant code de la route, relatives aux véhicules* interdit aux moteurs d'engendrer des bruits susceptibles de causer une gêne aux usagers de la route ou aux riverains. De ce fait, le moteur doit être muni d'un dispositif d'échappement silencieux en bon état de fonctionnement. Toute intervention sur ce dispositif permettant de supprimer ou réduire son efficacité est interdite.

Il appartient au ministre de l'Équipement et des Transports et au ministre chargé de l'Environnement de fixer par arrêtés conjoints les seuils des bruits émis par les véhicules ainsi que les conditions d'homologation des véhicules à moteur relevant de la pollution sonore. Effectivement, plusieurs arrêtés conjoints du ministre de l'Équipement et du Transport et du

¹⁰⁴⁸ Art. 3.23 du projet de l'aviation civile.

¹⁰⁴⁹ Al. 1^{er}, art. 3. 24 du projet de l'aviation civile.

¹⁰⁵⁰ Art. 3. 24 du projet de l'aviation civile.

¹⁰⁵¹ BO n° 5874 du 7 chaoual 1431 (16 sept. 2010).

ministre de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement relatif à l'homologation des véhicules en ce qui concerne le bruit¹⁰⁵² ont été adoptés. Cependant, aucun arrêté n'a été adopté pour fixer les seuils des bruits émis par ces véhicules.

L'homologation des véhicules est effectuée par le « Centre national d'essais et d'homologation »¹⁰⁵³. Il a pour prérogative le contrôle des caractéristiques et la conformité des véhicules aux dispositions en vigueur. Suite à cette homologation, le Centre est tenu d'accréditer le constructeur ou son mandataire. Les organismes privés et les laboratoires agréés par le Centre peuvent procéder à cette homologation.

La réglementation protégeant le cadre bâti contre les nuisances sonores émis de l'extérieur reste insuffisante. Ainsi, il est nécessaire d'étudier les normes juridiques favorisant la prévention du bruit à l'intérieur du cadre bâti.

B. La lutte contre le bruit dans le cadre bâti intérieur

Il est primordial de minimiser la propagation du son à l'intérieur du logement en vue d'obtenir un confort acoustique. D'où le bien fondé de l'élaboration d'une réglementation acoustique du bâtiment. Ce confort dépend de plusieurs facteurs, à savoir, la conception

¹⁰⁵² Arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du ministre de l'Énergie, des Mines et de l'Environnement (MEME) n° 3395-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012) *modifiant l'arr. conjoint du ministre de l'Équipement et des Transports et du secrétaire d'État auprès du MEMEE n° 2829-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) relatif à l'homologation des véhicules des catégories L2, L4 et L5 en ce qui concerne le bruit* (BO n° 6096 du 1^{er} nov. 2012); Arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEME n° 3396-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012) *modifiant l'arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du secrétaire d'État auprès de la MEMEE n° 2832-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) relatif à l'homologation des véhicules de la catégorie L3 en ce qui concerne le bruit*; Arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEMEE n° 2833-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) *relatif à l'homologation des véhicules de la catégorie L1 en ce qui concerne le bruit*; Arr. conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEMEE n° 3398-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012) *modifiant l'arr. conjoint du ministre de l'Équipement et des Transports et du secrétaire d'État auprès de la MEMEE, chargé de l'Eau et de l'Environnement n° 2834-10 du 19 moharrem 1432 (25 décembre 2010) relatif à l'homologation des véhicules ayant au moins quatre roues en ce qui concerne le bruit*.

¹⁰⁵³ L'art. 3 du de décr. n° 2-12-494 du 11 chaoual (19 août 1434) *modifiant et complétant le décret n° 2-10-421 du 20 chaoual 1431 (29 sept. 2010)*, BO n° 6192 3 oct. 2013 avait procédé aux changements de cette appellation figurant dans l'art. 89 du décr. n° 2-10-421 par « Service compétent d'homologation relevant du Ministère de l'Équipement et du Transport »

architecturale et urbaine¹⁰⁵⁴, les matériaux de construction utilisés, leur mise en œuvre et leur dimensionnement.

Il ne suffit pas que les bâtiments, au niveau de leur conception et de leur construction, respectent la réglementation acoustique. Encore, il est indispensable qu'ils soient utilisés de manière non-excessivement bruyante. C'est la raison pour laquelle, les équipements et les matériels utilisés ne doivent pas produire des bruits importants.

Le législateur n'a pas prévu de texte juridique assurant la tranquillité à l'intérieur du cadre bâti. Aucun dispositif acoustique n'a été mis en place¹⁰⁵⁵. Aussi, la loi permettant de fixer les normes et standards indispensables au maintien de la qualité de l'environnement n'a pas été adoptée¹⁰⁵⁶, malgré que l'article 47 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement*¹⁰⁵⁷ ait imposé la définition des valeurs limites sonores admises, ainsi que, les systèmes de mesure et les moyens de contrôle pour toutes les activités, les machines et les matériels. Aussi, les seuils minimum des indicateurs acoustiques n'ont pas été adoptés. Bien que le juriste musulman s'est efforcé au XIV^{ème} siècle a trouvé le moyen le permettant de décider de la pertinence des nuisances¹⁰⁵⁸, le législateur marocain n'a pas encore pris la décision de s'atteler à cette mission.

Après avoir étudié la réglementation marocaine permettant de prévenir le bruit en vue de protéger les occupants de bâtiment, il est temps de s'intéresser à l'approche française dans ce cadre.

¹⁰⁵⁴ Ex : l'orientation, l'emplacement, la conception intérieure, l'exposition des espaces aux bruits extérieurs et intérieurs, etc.

¹⁰⁵⁵ <http://www.mhpy.gov.ma/Pages/Encadrement%20Technique/RT/RAB.aspx>.

¹⁰⁵⁶ Art. 7 et 54 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement*.

¹⁰⁵⁷ Loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* Dahir N° 1.03.59 du 10 Rabii I 1424 (12 mai 2003), BO N° 5118 du Juin 2003

¹⁰⁵⁸ Ibn Ar-Rafi ayant eu à se prononcer sur la plainte d'un homme dont le voisin avait installé un moulin chez lui, s'interrogea sur le moyen d'évaluer le dommage allégué et décida de recourir au subterfuge consistant à prendre « une feuille de papier dont on attache les quatre coins à quatre fils, un fil à chaque coin ; on réunit ensuite les quatre fils et l'on suspend la feuille au plafond qui repose sur le mur formant séparation entre la maison et le moulin. On placera sur le papier quelques grains de coriandre sèche, et l'on demandera au propriétaire de faire marcher son moulin : « si la coriandre remue, on lui dira : « descelle ton moulin, car il porte préjudice au voisin ». Mais si la coriandre ne bouge pas, on dira au propriétaire de la maison : « laisse le propriétaire du moulin travailler, car il ne te porte pas préjudice » : Archives marocaines, Tome XIII, 1909, Paris, éd., Leroux 1974, p. 224.

§II- La prévention des nuisances sonores dans le cadre bâti dans la législation française

L'impact de la gêne due au bruit sur les personnes permet de considérer cet élément de l'environnement comme un déterminant de santé, bien au-delà d'un simple critère de qualité de vie. La directrice régionale de l'Organisation Mondiale de la Santé¹⁰⁵⁹ pour l'Europe¹⁰⁶⁰ avait déclaré que « *la pollution sonore n'est pas seulement une nuisance environnementale mais aussi une menace pour la santé publique* ». Elle avait considéré que cette nuisance est un danger grandissant¹⁰⁶¹. Les nuisances sonores se posent comme une question sanitaire¹⁰⁶² et sociale très concrète.

Conscient de ce danger, le législateur a adopté plusieurs textes pour garantir le confort acoustique. Il importe de souligner que ce confort ne peut pas se résumer à une réduction des bruits, le niveau zéro étant très inconfortable. En effet, le son doit permettre d'assurer la communication verbale et sonore selon les lieux où il s'applique. À cet égard, il est primordial de prendre des précautions dès la programmation d'une construction afin de parvenir à un confort acoustique satisfaisant (B), et encadrer les nuisances sonores issues des activités bruyantes et des moyens de transport (A).

A. La prévention contre les nuisances sonores provenant des activités bruyantes et des modes de transport

Le législateur français avait privilégié la démarche préventive pour lutter contre les nuisances acoustiques des activités bruyantes (1), des aéroports et des infrastructures terrestres (2).

¹⁰⁵⁹ OMS.

¹⁰⁶⁰ Mme. Z. Jakab.

¹⁰⁶¹ Nouvelles bases factuelles de l'OMS sur les effets sanitaires du bruit causé par la circulation en Europe, le 30 mars 2011.

¹⁰⁶² Les nuisances sonores sont reconnues par la jurisprudence, à titre d'exemple, l'arrêt de la CA. Angers en date du 9 mai 2000, *SA papeterie d'Anjou c/époux Hervé*.

1. La prévention contre les nuisances sonores provenant des activités bruyantes

L'apparition des conflits dus aux nuisances sonores ont incité le législateur à encadrer les activités bruyantes telles que les installations classées pour la protection de l'environnement (**a**) et les autres activités (**b**).

a. *La lutte contre les nuisances sonores dans le cadre des installations classées*

Personne ne peut nier les dangers et inconvénients des installations classées pour la protection de l'environnement¹⁰⁶³ pour la commodité, la santé et la salubrité publique. Étant donné que la qualité sanitaire de l'environnement tient à l'aménagement et à l'hygiène des espaces au sein desquels vit l'être humain. Ainsi, il était nécessaire de planifier l'organisation des espaces de ces installations¹⁰⁶⁴ et réglementer leurs émissions sonores. À ce titre, le législateur avait adopté l'arrêté du 20 août 1985 *relatif aux bruits aériens émis dans l'environnement* par les installations classées pour la protection de l'environnement¹⁰⁶⁵. Il avait pour objectif de protéger les voisins d'une installation classée contre les nuisances sonores sans, pour autant, imposer aux exploitants des dispositions irréalisables.

Il est à indiquer que cet arrêté était destiné lors de son adoption aux installations soumises à autorisation et à déclaration. Cependant, il ne concerne plus que les installations soumises à déclaration et les installations soumises à autorisation existantes au 1^{er} juillet 1997. Cet arrêté avait fixé les limites du bruit pouvant être émis dans l'environnement et déterminé la méthodologie à mettre en œuvre pour évaluer les effets du bruit sur ce milieu. Cet effet sur l'environnement est subjectif et varie d'une personne à une autre et selon les situations. Par ailleurs, les niveaux limites admissibles du bruit diffèrent selon que l'installation sera dans un immeuble habité ou occupé par des tiers¹⁰⁶⁶ ou situé à l'extérieur d'un immeuble habité ou

¹⁰⁶³ ICPE.

¹⁰⁶⁴ On a choisi de ne pas traiter ce thème qui sera étudié dans le cadre des infrastructures terrestres et des aéroports.

¹⁰⁶⁵ JORF du 10 nov. 1985, texte modifié par l'arr. du 23 janv. 1997 *relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF du 27 mars 1997.

¹⁰⁶⁶ Les limites admissibles de bruit ne doit pas dépasser :

- cas des locaux d'habitation, de soins, de repos, d'enseignement :
35 dB (A) de jour ;

occupé par des tiers¹⁰⁶⁷. Cependant, il reste des situations devant être résolues par l'inspecteur chargé du contrôle.

Un nouvel arrêté a été adopté en 1997¹⁰⁶⁸ *fixant les dispositions concernant les émissions du bruit dans l'environnement par les installations classées soumises à autorisation*¹⁰⁶⁹. Il avait fixé de nouvelles dispositions et une nouvelle méthode de mesure. Si l'ancien arrêté s'est fondé sur la méthode de l'évaluation des situations pour mesurer les niveaux de bruit¹⁰⁷⁰, l'arrêté de 1997 a eu recours à la méthode de mesure¹⁰⁷¹. Cette méthode a été inspirée par la norme AFNOR NF S31-010 « *caractérisation et mesurage des bruits de*

30 dB (A) de nuit et en période intermédiaire.

- cas des locaux à activité de types tertiaires :
45 dB (A) pour toutes les périodes de la journée.
- cas des locaux industriels non bruyants :
55 dB (A) pour toutes les périodes de la journée. Ce niveau peut être augmenté après consultation des parties.

¹⁰⁶⁷ Les niveaux limites de bruit à respecter en limite de propriété de l'installation projetée sont calculés à partir d'une valeur de base fixée pour le champ sonore extérieur à 45 dB (A), à lequel on ajoutera des termes correctifs précisés dans le tableau 1 et 2 de l'arr..

¹⁰⁶⁸ Arr. du 23 janv. 1997 *relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.*

¹⁰⁶⁹ L'art. 1^{er} de l'arr. du 23 janv. 1997 détermine les installations qui ne sont pas soumises à cet arrêté :

- des élevages de veaux de boucherie et/ou de bovins, des élevages de vaches laitières et/ou mixtes et des porcheries de plus de 450 porcs, ainsi que les élevages de volailles et/ou des gibiers à plumes ;
- des installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent soumises à autorisation au titre de la rubrique 2980 mentionnées par l'arrêté du 26 août relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des ICPE.

Il est à souligner que les installations nouvelles dont l'arr. d'autorisation est intervenu postérieurement au 1^{er} juill. 1997 et les installations existantes faisant l'objet d'une modification postérieurement au 1^{er} juill. 1997 seront soumises à cet arrêté.

¹⁰⁷⁰ Les dispositions des paragraphes n° 2.1, 2.2 et 2.3 de l'instruction technique jointe à l'arr. ; Il faut noter que les niveaux d'émission trouvent leur origine dans l'avis du 21 juin 1963 de la commission d'étude de bruit, réunie sous la tutelle du Ministère chargée de santé. Ce Ministère avait préconisé des limites de bruit à l'intérieur des habitations à 60 dB (A) le jour et 40 dB (A) la nuit et les valeurs admissibles de 5 dB (A) le jour et 3 dB (A) la nuit.

¹⁰⁷¹

Valeurs admissibles d'émergence		
Niveau de bruit ambiant (incluant le bruit de l'établissement)	De 7 h à 22 h, sauf dimanches et jours fériés	De 22 h à 7 h, y compris dimanches et jours fériés
Supérieur à 35 dB (A) et inférieur ou égal à 45 dB (A)	6 dB (A)	4 dB (A)
Supérieur à 45 dB (A)	5 dB (A)	3 dB (A)

l'environnement - méthode particulière de mesurage »¹⁰⁷². Elle est applicable pour la mesure des niveaux de bruit en limites de propriété de l'installation et pour la mesure de l'émergence¹⁰⁷³ dans les zones où celles-ci est limitée¹⁰⁷⁴.

L'exploitant a pour obligation d'effectuer périodiquement, à ses frais, une mesure des niveaux d'émission sonore de son établissement. Cette mission doit être réalisée par une personne ou un organisme qualifié choisi après accord de l'inspection des installations classées. Il est utile de préciser que les valeurs fixées par l'arrêté d'autorisation préfectoral ne peuvent pas excéder 70 décibels¹⁰⁷⁵ (dB) (A) pour la période de jour et 60 décibels¹⁰⁷⁶ (A) pour la période de nuit, et ne doivent pas dépasser les limites de propriété de l'établissement.

L'arrêté de 1997 avait introduit et défini le concept de « zone à émergence réglementé »¹⁰⁷⁷. Ces zones seront précisées pour chaque installation par l'arrêté d'autorisation préfectorale ; assurant de cette manière une plus grande stabilité juridique pour l'exploitant. Il a mis, aussi, en place la règle de 200 mètres dans le cas d'une modification d'un établissement existant au 1^{er} juillet 1997. En effet, si la limite de propriété est distante de moins de 200 mètres des « zones à émergence réglementée », l'arrêté d'autorisation peut prévoir que les valeurs admissibles d'émergence ne s'appliquent, dans les zones considérées,

¹⁰⁷² Adoptée en déc. 1996.

¹⁰⁷³ Art. 2 de l'arr. du 23 janv. 1997 précise que l'émergence constitue : « la différence entre les niveaux de pression continus équivalents pondérés A du bruit ambiant (établissement en fonctionnement) et du bruit résiduel (en l'absence du bruit généré par l'établissement) ; dans le cas d'un établissement faisant l'objet d'une modification autorisée, le bruit résiduel exclut le bruit généré par l'ensemble de l'établissement modifié. » ; Al. 1^{er} de l'art. 1334-33 du CSP ; art. R. 48-R du CSP.

¹⁰⁷⁴ Le paragraphe 6.5.2.1 de la norme précise que : « lorsqu'une source de bruit prédomine nettement en niveau et en durée sur l'ensemble des autres sources, le concept d'émergence de niveau n'a pas de sens et ne peut donc plus être utilisé ». Il convient dans ce cas de réaliser des mesures dans un site proche présentant des conditions analogues d'urbanisation où le bruit résiduel peut être simulé en absence de la source sonore prédominante.

¹⁰⁷⁵ Dans le domaine de l'acoustique le niveau sonore est exprimé en décibel.

¹⁰⁷⁶ dB.

¹⁰⁷⁷ Art. 2, al. 2 précise que les zones à émergence réglementé sont :

- l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse) ;
- les zones constructibles définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date de l'arrêté d'autorisation ;
- l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers qui ont été implantés après la date de l'arrêté d'autorisation dans les zones constructibles définies ci-dessus et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse), à l'exclusion de celles des immeubles implantés dans les zones destinées à recevoir des activités artisanales ou industrielles.

qu'au-delà d'une distance donnée de la limite de propriété. Cette distance ne peut excéder 200 mètres¹⁰⁷⁸.

Les modalités de mesure des bruits de voisinage ont été disposées dans l'arrêté du 10 mai 1995. Ce dernier a été abrogé par l'article 5 de l'arrêté du 30 décembre 1996. Il est à souligner que les juges se montrent de plus en plus stricts et sévères quant à la réelle prise en compte des nuisances sonores en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement¹⁰⁷⁹ ; au point que l'exploitant ne peut pas se prévaloir des « nécessités professionnelles » pour s'en affranchir même ponctuellement¹⁰⁸⁰.

b. La lutte contre le bruit émis par d'autres activités bruyantes

Les activités bruyantes¹⁰⁸¹, ne faisant pas partie de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, ont été régies par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 *relative à la lutte contre le bruit*¹⁰⁸². L'article 6¹⁰⁸³ de cette loi avait soumis ces activités à des prescriptions générales ou à autorisation, selon le danger qu'elles peuvent présenter pour les riverains et à l'environnement. Les prescriptions générales ou à autorisation

¹⁰⁷⁸ Le dernier al. de l'art. 3 de l'arr.

¹⁰⁷⁹ C.A.A Douai a confirmé l'annulation de l'autorisation préfectorale d'une activité agro-alimentaire, du fait que l'étude d'impact présentait des mesures de bruit qui datait de plusieurs années et ne prenait pas en compte l'extension projetée. De plus, aucune évaluation des nuisances sonores propres à l'unité de stérilisation et à la nouvelle station d'épuration n'avait été réalisée (12 juin 2003, n° 00DA01303, *SA Adrien*) ; C.A.A Bordeaux a confirmé l'annulation de l'autorisation préfectorale d'un site de stockage et de récupération de déchets de métaux, au motif que l'étude d'impact si elle énumérait bien les différentes sources potentielles de bruit, elle n'avait procédé à aucune mesure mais s'était borné à relever que le niveau sonore des installations serait inférieure au seuil maximal réglementaire (11 avr. 2005, n° 01 BX01244, *Ministère de l'Aménagement du Territoire c/Gabory*) ; CE, n° 242323 avait considéré que l'expertise réalisée à la demande du tribunal administratif de Versailles constatait, dans le voisinage du site exploité par la Société française de meunerie, un niveau de bruit résiduel de 42,5 dB, mesure sur laquelle la cour s'est fondée pour considérer que le fonctionnement de l'installation avait nécessairement pour effet de porter le bruit ambiant dans cette zone au-delà du seuil de 45 décibels ; que si la Société française de meunerie soutient qu'en déduisant ainsi, à partir du bruit ambiant, la cour aurait entaché sa décision d'une erreur de droit dans l'application de l'arrêté ministériel, l'appréciation à laquelle la cour s'est ainsi livrée, qui ne contredit aucune disposition de cet arrêté, n'est pas susceptible d'être discutée devant le juge de cassation ».

¹⁰⁸⁰ Cass. 6 mars 1974, n° 90-148.73 ; M.B. ; *Bull. Crim.* n° 100.

¹⁰⁸¹ Ex. domaine de loisirs et de sport : discothèque (Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2002, *RDI* 2003, p. 48), circuits de sport, stands de tir ; certaines activités industrielles, commerciales ou artisanales non classées : stations de lavage de véhicules, carrosserie mécanique automobile, ateliers de mécanographie ou reprographie, etc.

¹⁰⁸² Cette loi est considérée le droit commun du bruit. Elle a été abrogée par l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du C. envir.

¹⁰⁸³ Cet art. a été reproduit par l'art. L. 571-6 du C. envir. ; Art. R 571-25-R 571-29 du C. envir.

doivent préciser les « *mesures de prévention, d'aménagement et d'isolation phonique applicable aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations ainsi que les modalités dans lesquelles sont effectuées les contrôles techniques* »¹⁰⁸⁴. « *Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment la procédure de délivrance de l'autorisation, les documents à fournir à l'appui de la demande d'autorisation et les modalités d'information ou de consultation du public* »¹⁰⁸⁵. Or, seuls les établissements qui diffusent à titre habituel de la musique amplifiée ont fait l'objet de dispositions particulières¹⁰⁸⁶. Les autres activités sont toujours en attente de dispositifs réglementaires.

Le niveau acoustique à l'intérieur de ces locaux ne doit pas dépasser 105 décibels¹⁰⁸⁷ (A) en niveau moyen et 120 décibels (A) en niveau de crête, selon les conditions de mesurage établies par l'arrêté. Comme toutes les activités soumises à autorisation, une étude de l'impact des nuisances sonores est nécessaire pour autoriser cette activité¹⁰⁸⁸. L'article 3 du décret n° 98-1143 précise que ces locaux doivent respecter les règles d'isolation entre le local d'émission et les locaux d'habitation contigus dans le même bâtiment afin de respecter les valeurs d'émergence définies à l'article R 48-4 du code de la santé publique. Il est impératif de faire certifier les valeurs d'isolement acoustique de ces établissements par un organisme agréé.

2. La lutte contre le bruit engendré par les aéroports et la réalisation des infrastructures terrestres

Toujours dans le cadre de la politique de prévention, le législateur a pris plusieurs dispositions pour réduire les nuisances sonores des aéroports (**a**) et des infrastructures terrestres (**b**).

¹⁰⁸⁴ Al. 3 de l'art. 6 de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit.

¹⁰⁸⁵ Al. 5 de l'art. 6 de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit.

¹⁰⁸⁶ Décr. n° 98-1143 du 15 déc. 1998 relatif aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse ; Ce décr. a été abrogé par décr. n° 2007-1467 du 12 oct. 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code ; Art. 1^{er} de ce décr. ne s'applique pas aux salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse.

¹⁰⁸⁷ db.

¹⁰⁸⁸ Art. 5 du décr. n° 98-1143 détermine les documents exigés pour établir l'étude de l'impact des nuisances sonores.

a. *La prévention des nuisances sonores dans le cadre des aérodromes*

La croissance rapide des activités aéronautiques et le développement des infrastructures aéroportuaires rendent indispensable une insertion correcte des aérodromes dans leur environnement, en particulier lorsqu'ils sont situés à proximité d'une agglomération. Il est d'intérêt national que la localisation des zones urbanisables tienne le plus grand compte des aérodromes existants ou prévus en raison du pôle important d'activités qu'ils constituent, des trafics terrestres qu'ils engendrent et, aussi, des nuisances qu'ils présentent à cause, notamment, du bruit des aéronefs. Dans ce cadre, c'est le droit de l'urbanisme qui apporte des solutions préventives. Ainsi, la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 *relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes*¹⁰⁸⁹ est intervenue pour réglementer l'urbanisme dans les communes situées à proximité des aéroports.

Toujours dans le cadre de la préservation de la santé et l'environnement, le législateur avait prescrit l'établissement d'un plan d'exposition aux bruits¹⁰⁹⁰ pour les aérodromes mentionnés à l'article L.147-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités d'élaboration de ce plan ont été précisées par le décret n° 87-340 du 21 mai 1987 *fixant les conditions d'établissement des plans d'exposition au bruit des aérodromes*¹⁰⁹¹. Afin d'établir ce plan, le pouvoir public est tenu de consulter plusieurs administrations¹⁰⁹². Comme il peut créer une commission consultative de l'environnement, suite à la demande de la commune qui sera couverte par ce plan¹⁰⁹³. Par la suite, ce plan sera soumis à une enquête publique.

Le plan d'exposition au bruit constitue un véritable document d'urbanisme¹⁰⁹⁴. De ce fait, il doit être annexé au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur

¹⁰⁸⁹ Elle a été modifiée par la loi n° 99-588 du 12 juill. 1999 *portant création de l'autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires* ; abrogée par l'ordonnance n° 2000-914 du 18 sept. 2000.

¹⁰⁹⁰ Art. L. 147-3 du C. de l'urb.

¹⁰⁹¹ Il a été modifié par décr. n° 2002-626 du 26 avr. 2006 *fixant les conditions d'établissement des plans d'exposition au bruit et des plans de gêne sonore des aérodromes et modifiant le code de l'urbanisme*.

¹⁰⁹² D'après l'al. 2 de l'art. L. 147-3 du C. urb. il faut consulter :

- « les communes intéressées ;
- l'autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires pour les aérodromes, qui recueille au préalable l'avis de la commission consultative de l'environnement concernée ;
- de la commission consultative de l'environnement concernée, lorsqu'elle existe, pour les autres aérodromes. »

¹⁰⁹³ Art. de la loi n° 85-696 du 11 juill. 1985 *relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes*.

¹⁰⁹⁴ CE, 3/8 SSR, 7 juill. 2000, *Commune de Pennes Mirabeau*, n° 205229, *Lebon*.

et à la carte communale. Ce plan a défini, en se fondant sur des prévisions de développement de l'activité aérienne, l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit des aéronefs. Cette définition vise à classer les bruits en zones de bruit fort, dites A et B, et zones de bruit modéré, dites C. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit émis par les aéronefs. Elles seront fixées par décret en Conseil d'État. Ainsi, toutes constructions ou extensions d'équipements publics dans ces zones sont interdites. Mais, il existe plusieurs exceptions à ce principe¹⁰⁹⁵.

Conscient de l'extrême bruit dont les riverains d'un aéroport sont exposés, le législateur a instauré une taxe pour la mise en œuvre des dispositions nécessaires à la réduction des nuisances acoustiques¹⁰⁹⁶.

b. La prévention contre le bruit des infrastructures terrestres

En parallèle à l'aspect visuel, le droit de l'urbanisme s'est soucié, aussi, de l'aspect sonore. L'article 12 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 *relative à la lutte contre le bruit*¹⁰⁹⁷ précise que les nuisances sonores doivent être prises en compte lors de la conception, l'étude et la réalisation de l'aménagement et des infrastructures du transport terrestre. Ainsi, il incombe au maître d'ouvrage des travaux de construction, de modification ou de transformation significative de ces infrastructures de prendre les dispositions indispensables à la limitation des bruits pour le voisinage¹⁰⁹⁸.

¹⁰⁹⁵ Art. L. 147-5 du C. urb. :

- dans les quatre zones A, B, C et D : seules les constructions nécessaires à l'activité qui seront autorisées (ex. logement de fonction, hôtels, etc.) ;
- dans les zones B, C et les secteurs déjà urbanisés de la zone A : les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales ainsi que les immeubles liés à l'activité agricole ;
- dans les zones C : les habitations nouvelles individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés ainsi que des immeubles collectifs s'il y a réduction équivalente de la capacité d'accueil d'habitants dans un délai d'un an ;
- dans la zone D : les constructions peuvent être admises à condition d'être soumises à des mesures d'isolation phonique.

¹⁰⁹⁶ Art. 16 de la loi n° 92-1444 du 31 déc. 1992 *relative à la lutte contre le bruit* ; Cet art. a été modifié par l'art. 45 de la loi n° 98-1266 du 30 déc. 1998 et modifié par l'ord. n° 2000-914 du 18 sept. 2000.

¹⁰⁹⁷ Abrogée par l'art. 5 de l'ord. n° 2000-914 du 18 sept. 2000 *relative à la partie législative du C. envir.*

¹⁰⁹⁸ Art. 1^{er} décr. n° 95-22 du 9 janv. 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres. Il a été abrogé par l'art. 4 du décr. n° 2007-1467 du 12 oct. 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du C. envir. et modifiant certaines autres dispositions de ce code, JORF n°240 du 16 oct. 2007, p. 38283.

Le dossier de demande d'autorisation de ces travaux est soumis à une enquête publique. Il doit comporter les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores. Avant de démarrer les travaux, le constructeur doit communiquer des informations sur la nature du chantier, sa durée prévisible, les nuisances sonores attendues et les mesures prises pour limiter ces nuisances, au préfet du département concerné et aux maires des communes sur le territoire desquelles sont prévus les travaux d'infrastructure¹⁰⁹⁹.

En se pliant aux prescriptions de l'article 13 de la loi n° 92-1444 de *la loi relative à la lutte contre le bruit*¹¹⁰⁰, le préfet est tenu de recenser et classer les infrastructures du transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce travail permet de déterminer les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui vont être affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction du bâtiment et les prescriptions techniques pouvant les réduire, et, aussi, l'isolement acoustique des façades¹¹⁰¹. Il faut préciser qu'ils seront recensés et classés les infrastructures de transport terrestre portant « *sur les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant, ou prévu dans l'étude ou la notice d'impact, est supérieur à 5000 véhicules par jour, les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à cinquante trains ainsi que les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines, dont le trafic journalier moyen est supérieur à cent autobus ou trains* »¹¹⁰². La détermination de ces secteurs et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent doivent être reportées dans le plan d'occupation du sol des communes concernées. Il appartient au maire de la commune de proposer au préfet un projet de classement des infrastructures de transport terrestre.

En comparaison avec le législateur marocain, son homologue français s'est efforcé à trouver des solutions pouvant minimiser le bruit à l'extérieur du cadre bâti. Il est à se demander s'il a encadré la préservation de la tranquillité des habitants à l'intérieur du cadre bâti.

¹⁰⁹⁹ Art. 8 du décr. n° 2007-1467 du 12 oct. 2007.

¹¹⁰⁰ Abrogée par l'art. 5 de l'ord. n° 2000-914 du 18 sept. 2000 (JORF n° 0219 du 21 sept. 2000, p. 14792).

¹¹⁰¹ Art. R. 571-38 du C. envir.

¹¹⁰² Art. 2 du décr. de 2007-1467 du 12 oct. 2007.

B. La lutte contre le bruit à l'intérieur du cadre bâti

« Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé. »¹¹⁰³

Les habitants sont exposés à l'intérieur du logement à des bruits de diverses provenances. En conséquence, pour prévenir et lutter contre les nuisances sonores, il est fondamental de construire un habitat performant au niveau acoustique.

L'article 2 du décret n° 55-1394 du 22 octobre 1955,¹¹⁰⁴ qui établit le premier règlement général de la construction, a eu le mérite d'introduire pour la première fois dans la législation française la question de l'isolation phonique¹¹⁰⁵. Ce décret était insuffisant. Ainsi, le législateur a adopté l'arrêté du 14 juin 1969 relative à l'isolation acoustique dans les bâtiments¹¹⁰⁶ pris pour l'application de l'article 4 du décret n° 69-596 du 14 juin 1969¹¹⁰⁷. Avec l'évolution des modes de vie et des technologies, ce décret est devenu obsolète. Il était nécessaire de le remplacer par une « nouvelle réglementation acoustique ». Cette réglementation a été mise en place par deux arrêtés¹¹⁰⁸. Elle avait renforcé les niveaux d'isolation acoustique¹¹⁰⁹ et défini de nouveaux critères de qualité. D'ailleurs, elle avait procédé, également, au classement des locaux d'habitation.

¹¹⁰³ Art. 1^{er} de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1^{er} mars 2005 relative à la Charte de l'environnement.

¹¹⁰⁴ JORF du 25 oct. 1955 p. 10555

¹¹⁰⁵ Le dernier al. de l'art. 2 précise qu' : « un isolement sonore suffisant, compte tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces de l'habitation » ; Ce décret n'a pas quantifié l'isolement requis. Aucune norme n'a été définie.

¹¹⁰⁶ JORF du 24 juin 1969 p. 6443. Il a imposé les exigences pour les planchers, les cloisons séparatives et les équipements.

¹¹⁰⁷ JORF du 15 juin 1969 p. 5990. Ce décr. avait introduit des normes précises et impératives.

¹¹⁰⁸ Arr. du 28 oct. 1994 relative aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, (JORF n°273 du 25 nov.1994 ,p. 16693) ; Arr. du 28 oct. 1994 relative aux modalités d'application de la réglementation acoustique (JORF n° 273 du 25 nov.1994 p.16695) ; les deux arr. étaient abrogés par l'arr. du 30 juin 1999. Ces 2 arr. ont changé l'affichage des valeurs réglementaires. En effet, ils avaient diminué de 1 dB (A) par rapport aux valeurs définies dans l'arr. du 1994. Les critères de qualité, ainsi que les techniques permettant de les respecter, sont toujours les mêmes ; simplement, la valeur des exigences réglementaires a été adaptée aux nouvelles méthodes de contrôle.

¹¹⁰⁹ L'application de la nouvelle réglementation varie en fonction de la nature du bruit et le local récepteur. Elle avait réglementé les bruits aériens (bruits de pas, de chute d'objets, la télévision, les voix, etc.), les bruits d'équipements individuels (équipement d'habitation : chauffage, climatisation, robinetterie, etc.) et (équipement collectifs : ascenseurs, transformateurs, vide-ordures, etc.), bruit produit à l'extérieur de l'immeuble, le bruit de la circulation commune (les halls d'entrée des immeubles, couloirs, etc.).

Le concepteur a une obligation de résultat. Il dispose d'une pleine liberté de choix des moyens le permettant d'atteindre l'objectif escompté. Cette réglementation concerne les logements neufs¹¹¹⁰ et les établissements tertiaires¹¹¹¹ ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux pour les surélévations et additions aux bâtiments existants, déposées à compte du 1^{er} janvier 1996¹¹¹². De ce fait, les logements existants doivent en principe comporter les prescriptions de l'ancien décret codifié dans l'article R. 111-4 du Code de la construction et de l'habitation¹¹¹³.

Si cette réglementation vise, en premier lieu, les constructions neuves, la jurisprudence a tendance à l'appliquer aussi à certaines opérations de rénovation importantes¹¹¹⁴. Le respect de cette réglementation est obligatoire. Un contrôle a été prévu « *a posteriori* » des travaux de construction¹¹¹⁵. L'article premier, paragraphe 5 de la loi Grenelle 2 a imposé au maître d'ouvrage de fournir à l'autorité délivrant l'autorisation de construire un document attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage. Pour définir les conditions de délivrance de cette attestation, le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 *relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique* à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs a été adopté¹¹¹⁶. Il s'applique aux bâtiments dont le permis de construire a été demandé à compte du 1^{er} janvier 2013.

¹¹¹⁰ Cette législation a étendu son champ d'application aux maisons individuelles qui étaient exclues de l'ancienne réglementation.

¹¹¹¹ Trois arr. adoptés le 25 avr. 2003 (*JORF* du 28 mai 2003) *visant la limitation du bruit sonore à l'intérieur des établissements d'enseignements, de santé et des hôtels*.

¹¹¹² Art. 7 et 11 de l'arr. du 28 oct. 1994 ; Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 1999 à ces bâtiments à partir du 1^{er} janv. 2000.

¹¹¹³ L'instauration d'une réglementation acoustique des logements anciens s'avère très complexe étant donné la grande diversité des situations existantes liée à l'âge de la construction, aux méthodes de construction et à la réglementation acoustique de l'époque.

¹¹¹⁴ Cass. 3^{ème} civ., 12 févr. 1997, *RDI* 1997, p. 239 ; CA. Lyon, 12 oct. 1999, *Maret*, *Juris-Data* n° 043925 ; CA. Paris, 16 mai 2014, *Madame Marie-Thérèse A*, *Juris-Data* n° 010786.

¹¹¹⁵ Le respect de ces normes réglementaires est apprécié « *in abstracto* » en fonction d'un usage normal du logement et non pas subjectivement, en fonction du mode de vie des occupants. Ainsi, le fait que l'occupant d'un logement invoque une sensibilité particulière aux bruits et des conditions de vie spécifiques (volonté de laisser les portes ouvertes pour surveiller les enfants) est sans influence sur les calculs opérés pour déterminer si les normes réglementaires sont respectées (Cass., 3^{ème} civ., 25 janv. 2011, n° pourvoi 10-30201).

¹¹¹⁶ *JORF* n° 0126 du 31 mai 2011, p. 9346.

La législation française a mis en place plusieurs instruments permettant la prévention et la lutte contre le bruit dans les logements. Toutefois, ces lois sont dispersées dans plusieurs réglementations.

SECTION II
LA RÉDUCTION DES NUISANCES
OLFACTIVES ET VISUELLES
DANS LE CADRE BÂTI

La construction durable impose l'introduction d'une logique de réduction des nuisances sonores et olfactives. Toutefois, en présence de l'habitat insalubre au Maroc, une certaine catégorie de la population vit dans des conditions ne procurant aucune qualité de vie. Cette situation a des répercussions négatives sur la santé de la population et l'environnement. De ce fait, le législateur, ayant l'obligation d'introduire le concept de développement durable dans la construction¹¹¹⁷, est tenu de prendre des dispositifs permettant l'éradication de ce phénomène, afin de garantir le confort visuel et acoustique (§II), apparu avec l'avènement du protectorat pour plusieurs raisons (§I).

§I- Les facteurs développant le phénomène des habitats insalubres

Avant d'étudier les facteurs facilitant l'apparition de l'habitat insalubre au Maroc (B), il convient de définir ce concept (A).

A. La définition de l'habitat insalubre

L'appréhension et la définition¹¹¹⁸ des contours de ce concept est difficile¹¹¹⁹, malgré la reconnaissance de l'ampleur de ce phénomène et la qualification de ces diverses formes de

¹¹¹⁷ La Conférence de « l'habitat II » a prescrit l'objectif d'assurer un « logement convenable pour tous ». Dans ce cadre, les chefs d'État se sont engagés à faciliter l'accès de la population à un logement qui soit salubre, sain, sûr, accessible, abordable et doté de services, équipements et autres aménagements essentiels.

¹¹¹⁸ L'art. 84 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 *de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion* (JORF n°0073 du 27 mars 2009 p. 5408) a défini les habitats indignes comme étant : « les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

¹¹¹⁹ L. Rharbi, H. Dinia, « L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche », *Cahier de l'ANHI*, « Almouil », n° 1, juin 1991 ; M. Benlahcen, R. Mussamou, « L'habitat clandestin, une logique en dehors du marché : le cas

manifestations¹¹²⁰. Cette difficulté n'est pas due uniquement au degré de fiabilité des outils et techniques de mesures du seuil d'insalubrité mais tient surtout à la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels¹¹²¹, que ce soit dans des pays de niveaux économiques différents, ou à l'intérieur d'un même pays. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de l'insalubrité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent. Cette double perception de l'insalubrité, introduit la notion d'habitabilité, concept subjectif, difficile à cerner et à évaluer, parce qu'il s'appuie sur des données difficilement quantifiables : le vécu et la culture dominante au niveau de l'espace en question. La notion d'habitabilité renvoie aussi bien aux éléments de confort, de bien-être¹¹²², de durabilité qu'aux conditions d'occupation du logement qui sont fortement dépendantes de chaque contexte socioculturel.

En effet, l'habitat insalubre fait référence à la fois aux notions de vétusté du bâti, d'habitabilité, de sécurité et de sous-équipement du tissu urbain. Souvent confondue avec la vétusté qui désigne l'état d'un objet abîmé par le temps et qui n'est plus en parfait état. L'insalubrité est perçue comme un état statique négligeant sa dynamique d'évolution, car on sait que tout environnement est susceptible de connaître un mouvement de dégradation ou d'amélioration de son état initial d'insalubrité. Cette confusion tient au fait que l'insalubrité dans le bâti peut résulter de la vétusté, quoique celle-ci ne soit pas toujours l'unique facteur de la dégradation. Les conditions d'occupation ou d'environnement, d'une manière générale, peuvent contribuer à ce processus et l'accélérer¹¹²³.

B. Les facteurs développant l'habitat insalubres au Maroc

Les facteurs explicatifs de formation et de développement de ces formes d'habitat sont multiples et interdépendants. Ces facteurs sont directement liés à l'importance de la croissance urbaine¹¹²⁴, à l'ampleur du déficit en logements, à l'inadéquation de l'offre en

du Maroc », in *La problématique urbaine au Maroc, de la permanence aux ruptures*, Presses Universitaires de Perpignan, collection Études, 1998.

¹¹²⁰ Ex. bidonvilles, habitat clandestin, spontané, marginal, etc.

¹¹²¹ M. Benlahcen, R. Mussamou, « Habitat clandestin et insalubre au Maroc : vers une stratégie d'intervention plurielle », *Les annales de la recherche urbaine* n° 86 juin 2000 p. 112.

¹¹²² A. Sedjari, « Le rôle du marketing urbain dans le développement des villes », in *Terres du droit Mélanges en l'honneur d'Yves Jégouzo*, Dalloz, 2009, p.

¹¹²³ <http://analegeo.ro/wp-content/uploads/2010/12/9.-ANIS-Mohamed.pdf>.

¹¹²⁴ M. Dryef, *L'urbanisation au Maroc : dynamique et conséquences*, Thèse, Grenoble II, 1992. p. 23 et s.

terrains équipés et en logements, aux caractéristiques de la demande, particulièrement, des ménages à faibles revenus.

Pendant le protectorat, le législateur a adopté plusieurs textes visant la planification et la maîtrise de l'évolution urbaine. À cette époque, l'urbanisme était maîtrisable du fait de la disponibilité du foncier et de la faible poussée démographique. Cependant, après l'indépendance, l'urbanisme n'a pas suivi la législation qui le réglementait, et en l'absence d'un dispositif juridique opérationnel concomitant à une croissance démographique et un exode rural intensifié¹¹²⁵ l'urbanisme marocain a assisté progressivement à des déviations multiples ayant donné lieu à l'expansion des bidonvilles¹¹²⁶. De cette manière, l'urbain a échappé au contrôle de l'Etat qui s'est contenté de corriger les situations qui se sont présentées.

Le surpeuplement des médinas, en raison de l'absence des structures d'accueil des ruraux, s'est caractérisé rapidement par une détérioration des conditions d'habitat. Le mécanisme de la sur-densification s'est accompagné d'une extension des constructions, qui s'est effectuée d'abord au détriment des espaces verts, rapidement débordées. Les surfaces ne suffisaient plus, il a fallu alors augmenter les surfaces utiles à l'intérieur des maisons¹¹²⁷. Les moindres recoins étaient habités.

La maison traditionnelle marocaine comporte des patios et présente de rares ouvertures sur l'extérieur. Avec la pression démographique, même les patios et les terrasses étaient utilisés pour la création des pièces supplémentaires. Aussi, les propriétaires ont eu recours à des surélévations. De ce fait, la maison s'est trouvée privée de toute aération et ne compte

¹¹²⁵ Au Maroc, l'exode rural a débuté en 1931. À partir de cette date, l'altération du visage de l'ancienne médina a commencé.

¹¹²⁶ Absence totale des égouts, des systèmes d'évacuation des déchets et eaux usées, et d'adduction d'eau. Les matériaux de construction sont divers, ils proviennent en général du ramassage (bois, bidons, chiffons, paille) ; Le terme a été prononcé pour la 1^{ère} fois au Maroc vers 1920 où ils sont définis comme des locaux précaires faits de plaques provenant de bidons d'huile. Chaque année 70 millions de bidonvillois nouveaux naissent ou s'installent en bidonvilles ; En 2008, près d'un Md de personnes vit dans des bidonvilles et ce phénomène va aller en s'amplifiant pour atteindre selon les prévisions des organismes internationaux (ONU Habitat et World Bank) 2 Mds de personnes ; Au Maroc, environ, 1,4 million de personnes vivent dans près de 1000 bidonvilles. En moyenne, 4000 baraques voient le jour chaque année ; GRIDAUH, *Présentation du droit de l'urbanisme au Maroc*, Collection ONDH, 2003. p. 6.

¹¹²⁷ Ex. à l'intérieur des patios seront construites des pièces supplémentaires, souvent une famille par pièce, soupente sous l'escalier, les cuisines sont sous-louées à plusieurs familles.

plus sur la lumière du jour et l'enseulement. Sur ce point, il a été calculé que plus des 3/4 des logements ne disposent pas plus d'une façade, seul 1/5 des logements possèdent deux façades et il n'y a pratiquement aucun logement tout à fait isolé et indépendant. Autrement dit, il n'existe aucun logement susceptible de profiter de ses quatre façades. De ce fait 32 % des habitations n'ont aucune fenêtre ou ouverture à l'air extérieur. Ainsi, le confort visuel et acoustique est altéré. Il s'agit donc au total de logements exposés à des nuisances nauséabondes, et ne disposant d'aucun éclairage naturel.

Cette condition pèse lourdement dans l'évaluation du degré d'implication du législateur dans la construction durable. Pour redresser cette situation, le législateur est tenu de prendre plusieurs dispositions pour lutter contre ces formes d'habitats.

§II- Les mesures assurant un confort olfactif et visuel dans le cadre bâti

En 1931, l'exode rural a commencé au Maroc. Au fur et à mesure, l'ancienne médina s'est engorgée des flux migratoire. En l'espace de quelques décennies la médina qui se caractérisait par une certaine harmonie urbanistique se transforma en un ensemble architectural très hétéroclite. De ce fait, dès 1946, l'administration coloniale¹¹²⁸ a décidé de consacrer 7 % du budget au logement¹¹²⁹. En outre, elle a adopté le Dahir du 30 juillet 1952 pour organiser et aménager les bidonvilles. En dépit de ses efforts, ces habitats deviendraient toujours l'une des caractéristiques fondamentales de la cité marocaine. Pour confronter cette situation, le gouvernement marocain s'est lancé dans des opérations d'aménagement foncier. Il a mis en œuvre, dans un premier temps, des plans et programmes destinés exclusivement à la résorption des bidonvilles (**A**). Avant de se lancer, dans un second temps, sur des programmes intégrés combinant à la fois la production des lots de relogement et de lots destinés au marché qui seront gérés par des organismes spécifiques (**B**).

¹¹²⁸ Sous l'autorité de M. ECOCHARD : architecte français né à Paris en 1905. Il était directeur du service de l'urbanisme en Syrie en 1940 et au Maroc en 1946. Il est mort en 1985.

¹¹²⁹ Ce budget sera utilisé pour construire 35 000 logements par an pour les marocains et 8300 pour les européens.

A. Les plans et programmes adoptés après l'indépendance

Les grandes orientations de la politique de l'État en matière de construction sont contenues dans les différents plans de développement économique et social mis en œuvre depuis l'indépendance.

Si les deux premiers plans de 1960-1964 et 1965-1967 ont accordé la priorité à l'habitat par la lutte contre l'insalubrité et l'organisation des lotissements économiques, d'une part et à l'aménagement des centres ruraux¹¹³⁰, d'autre part, le plan quinquennal 1968-1972 a mis l'accent sur un développement urbain équilibré à long terme, en préconisant un certain nombre de mesures sur le plan juridique, foncier et financier. Dans le plan suivant de 1972-1977¹¹³¹, l'État s'est engagé financièrement dans le logement, mais cette stratégie n'était pas prioritairement orientée vers les catégories les plus pauvres. Plusieurs mesures ont été prises dans le sens de développer la promotion immobilière¹¹³². Le plan triennal 1978-1980 a, pour sa part, recommandé la couverture en document d'urbanisme d'un nombre maximum d'agglomération urbaines que rurales. Étant donné que l'absence de ces documents a été à l'origine du développement anarchique des villes¹¹³³. De même qu'il avait retenu avec le plan de 1981-1985¹¹³⁴ la poursuite de l'action de restructuration des bidonvilles et le renforcement du programme de l'habitat économique¹¹³⁵.

Ces plans ont été considérés comme un plan de transition traduisant la prise de conscience du phénomène du bidonville et de l'habitat non régulier.

¹¹³⁰ Dahir du 25 juin 1960 relatif au développement des agglomérations.

¹¹³¹ T. Berrada, « Évaluation des principales formes d'intervention publique en matière de lutte contre l'habitat insalubre », Cahier de l'ANHI, « Almaouil », n° 1, juin 1998.

¹¹³² Mobilisation des réserves foncières publiques, incitation à la promotion immobilière, mise en place des établissements régionaux d'aménagement et de construction (ERAC), création du Fonds National pour l'Achat et l'Équipement de Terrains (FNAET).

¹¹³³ 23 % de la population vit dans des bidonvilles et des logements non-conformes, et 20 % de la population occupe des habitats sous-intégrés.

¹¹³⁴ Ce plan a été étendu jusqu'en 1987.

¹¹³⁵ <http://analegeo.ro/wp-content/uploads/2010/12/9.-ANIS-Mohamed.pdf>.

B. Les plans et programmes gérés par des organismes spécifiques

Avec la création des opérateurs sous tutelle du Ministère de l'habitat dont l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre¹¹³⁶ (ANHI), le législateur s'est lancé dans une nouvelle politique. Cette politique s'est recentrée sur la restructuration et le recasement des bidonvilles. Pour atteindre ces objectifs, il était nécessaire de pallier la carence en terrains réglementaires. À cet égard, il a élaboré un projet englobant treize opérations prioritaires d'aménagements de terrains sur dix communes au total¹¹³⁷. L'objectif de l'opération et de viabiliser les terrains par des travaux de voirie, d'assainissement et de réseaux en eau et électricité puis de les vendre au plus défavorisés¹¹³⁸ afin qu'ils puissent y construire leurs nouvelles habitations. Avec la condition de restituer le terrain auparavant occupé d'une manière irrégulière.

À partir de 1987, une nouvelle politique a été mise en place. En effet, l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre¹¹³⁹ a mis en place un programme intégré par la mise sur le marché des lots de relogements et des lots destinés au marché. Cette action a permis à l'Agence d'atteindre un double objectif, à savoir, l'équilibre financier de l'opération et l'intégration des couches de populations dans un même tissu urbain.

À la veille du plan d'orientation de la période 1988-1992, les pouvoirs publics ont pris conscience, du fait, que l'effort important à consentir ne peut se faire que dans le cadre d'une révision structurelle des approches poursuivies et par la mobilisation massive de l'ensemble des forces en présence. La mise en œuvre d'une politique conventionnelle associant étroitement collectivités locales et opérateurs publics spécialisés et mobilisant les moyens et compétences des parties concernées constitue aujourd'hui l'un des fondements de la nouvelle stratégie de l'État dans le domaine de l'habitat. Toutefois, le rôle du pouvoir public demeure essentiel pour la mise en œuvre de cette stratégie. Il lui revient à ce titre, d'encadrer le secteur

¹¹³⁶ Cette Agence a été créée en 1984. Elle a pour mission la restructuration de l'habitat sous-équipé et non-réglementaire et la réalisation des lotissements pour dé-densifier les tissus anciens. Elle a changé de nomination pour le groupement d'aménagement « Omrane » le 15 déc. 2003.

¹¹³⁷ Cette opération s'adressait à 70 000 personnes dont 25 000 vivent dans bidonvilles.

¹¹³⁸ Les lots viabilisés sont remis aux habitants de bidonvilles pour un prix très modeste représentant 1/3 du coût de revient et avec règlement échelonnés ; http://www.afd.fr/webdav/shared/ELEMENTS_COMMUNS/infos-projets/Telechargements/Lutte-Habitat-insalubre_Maroc.pdf.

¹¹³⁹ ANHI.

par l'orientation, la planification et la coordination des interventions d'une part, et la prise en charge de la demande à caractère social, d'autre part. Pourvu d'une telle mission, l'administration est tenue de veiller à la répartition équilibrée de l'action des intervenants à travers le territoire national.

La politique mise en œuvre par l'Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre¹¹⁴⁰ a échoué¹¹⁴¹. Ainsi, depuis 1998¹¹⁴², face à la recrudescence des bidonvilles, le gouvernement s'est engagé dans une série d'évaluation et de réflexion sur les stratégies de lutte contre l'habitat insalubre. Ces travaux ont abouti à l'élaboration d'un programme d'action prioritaire de résorption de l'habitat insalubre¹¹⁴³ (PARHI). À la suite du séminaire « ville sans bidonville » d'octobre 2003, le Programme portuaire de résorption de l'habitat insalubre a fait l'objet d'un recadrage politique et stratégique en même temps d'un ensemble de réformes sectorielles étaient lancées avec l'appui de la Banque mondiale touchant à l'organisation et au financement de l'ensemble du secteur de l'habitat.

En parallèle à ce programme, le législateur a lancé, en 2004, l'opération « ville sans bidonville »¹¹⁴⁴ (VSB). Ce programme vise soit la restructuration soit la suppression des ces formes d'habitas insalubres¹¹⁴⁵. Dans ce cadre, plusieurs conventions ont été signées pour éradiquer les bidonvilles¹¹⁴⁶. Aussi, le législateur a mis en place le Programme national en

¹¹⁴⁰ ANHI.

¹¹⁴¹ Alors que la population des bidonvilles semblait diminuer dans la première moitié des années 1990, les grandes sécheresses qui ont frappé le pays, en 1994 et 1995, puis en 1999 et 2000, ont provoqué un nouvel exode rural drainant par milliers les familles les plus fragilisés vers les villes. En 1992, le ministère de l'habitat a recensé en milieu urbain près de 1008 bidonvilles abritant quelques 160 300 familles ; Faiblesse des ressources de l'ANHI.

¹¹⁴² En 1998, le secteur est redynamisé avec une loi passée inaperçue mais fondamentale : une taxe indexée sur les ventes de ciment va donner de véritables moyens financiers au Fonds social de l'Habitat (F.S.H), qui a prévu un prélèvement de 5 centimes/ kg en 2002, 10 en 2004 et 15 en 2012. Il est à noter que 41 % de moyens du F.S.H ont été destinés à alimenter le programme « Villes sans Bidonvilles » (VSB) et 37 % aux opérations de mise à niveau urbains et de restructuration des lotissements clandestins.

¹¹⁴³ Il avait été adopté en 2001. Ce programme avait fixé l'objectif de résorber l'habitat insalubre dans un délai de 10 ans ; http://www.afd.fr/home/projets_afd/villes/projets-cld/lutte-contre-exclusion/maroc-habitat-insalubre.

¹¹⁴⁴ Cette opération a visé 85 villes du royaume. Il s'adresse à 2,8 millions de personnes, à raison de 100 000 habitations et ménages par an pendant 7 ans ; http://www.afd.fr/home/projets_afd/villes/projets-cld/lutte-contre-exclusion/maroc-habitat-insalubre; N. Touimi, « La lutte contre l'habitat insalubre », *Lemag.ma*, 5 mars 2013.

¹¹⁴⁵ Ce programme

¹¹⁴⁶ Il est à souligner que 60 conventions ont été signées par 60 villes s'engageant à résoudre les bidonvilles ; Face à un croît des ménages dans les bidonvilles estimé à environ 12 000 ménages par an, le rythme de résorption qui ne dépassait guère les 5000 baraques par an avant le lancement du programme est passé à plus de 25 000 baraques par an depuis son lancement. Le poids démographique des bidonvilles par rapport à la

santé et environnement¹¹⁴⁷ dans l'objectif de réduire les expositions à fort impact sur la santé et protéger les personnes vulnérables.

population qui était de l'ordre de 8 % en 2004 n'est plus que de moins de 4 % six années après son lancement ; Mr. J-Y. Barcelo, conseiller inter-régional de l'ONU-Habitat : « *le Maroc a réussi à réduire la population dans les bidonvilles à 45,8 % entre 2000 et 2010* » ; Fin déc. 2015, le programme « ville sans bidonville » a atteint des résultats très importants. Ainsi, 55 villes ont été déclarées sans bidonvilles, sur un total de 85. Aussi, 82 % des ménages habitant les bidonvilles ont acquis un logement décent ou sont concernés par des projets en cours d'exécution : <http://www.mhu.gov.ma/Pages/EN2016.aspx>.

¹¹⁴⁷ Ce Programme a été lancé par le département de l'Environnement en collaboration avec le Ministère de la Santé et l'OMS, le Maroc fait face d'une part aux facteurs de risques liés au déficit dans l'accès aux services de base dans certains endroits (assainissement, eau potable, gestion des déchets), et à la pollution liée à l'industrialisation, l'urbanisation croissante et à l'agriculture intensive, etc. ; Pour mettre en avant les priorités nationales santé-environnement, le législateur français a adopté trois Plans nationaux Santé-Environnement (PNSE). Dans le PNSE 2, le législateur a mis en avant les priorités nationales en matière de santé-environnement. Ce plan s'est décliné en Plan Régional Santé-environnement 2 (PRSE). Il a été élaboré par trois ateliers de travail « habitat, air intérieur », « eau » et « transport, air extérieur ».

Conclusion du Chapitre II

Pour respecter ces engagements internationaux et éviter des dépenses sanitaires inutiles, le législateur doit s'activer pour prendre des mesures visant la conception des bâtiments procurant à chacun un confort satisfaisant. En effet, le cadre bâti doit constituer un lieu propice à une meilleure efficacité en termes d'éléments de confort offerts répondants aux exigences du développement durable.

La ville est un système complexe qui est constitué de composantes issues de processus de production différents qui constituent l'éventail des offres et des alternatives en matière d'accès au logement des citoyens de souche, migrants anciens intégrés ou migrants récents. Dans le cadre de la résorption des bidonvilles, le Maroc a pris plusieurs mesures pour affronter ce fléau. En 2014, le pourcentage de la population bidonvillose par rapport à la population urbaine est arrivé à un taux inférieur à 3 %¹¹⁴⁸. Cela dit, le phénomène de l'habitat insalubre peut apparaître et prendre de l'ampleur¹¹⁴⁹. La demande de logements augmente en effet de manière continue, tandis que la pénurie en terrain viables et abordables financièrement ne cesse de s'aggraver. La production actuelle de logements réglementaires, c'est-à-dire bâtis sur des terrains viabilisés, avec un plan, un titre financier, une autorisation de construire couvre moins de 60 % des besoins marocains. Ainsi, pour se conformer aux dispositions de l'article 31 de la constitution de 2011 qui garantit un logement décent à tous les citoyens, l'État, les établissements publics et les collectivités territoriales doivent œuvrer à la mobilisation de tous les moyens disponibles pour atteindre cet objectif. À cet égard, le conseil du gouvernement a adopté le 23 mai 2013¹¹⁵⁰ la loi n° 12-66 *relative à l'activation et au renforcement des mécanismes de contrôle et de répression des infractions d'urbanisme et de construction*. Cette loi vise à instaurer un traitement préventif immédiat efficace du phénomène de construction illégale, à raffermir les garanties de protection de l'espace urbain et à dépasser les dysfonctionnements entachant le système de contrôle et de répression en

¹¹⁴⁸ M.-F. Zniber, L'enjeu des bidonvilles au Maroc : conditions de développement et évolution actuelle, Ecole d'architecture de Casablanca.

¹¹⁴⁹ Il y a lieu de préciser que 4 années de sécheresse violente (1994, 1995, 1999 et 2000) ont poussé à l'exode rural, anéantissant les efforts déployés entre 1994 et 2004.

¹¹⁵⁰ Cette loi n'a pas encore été approuvée par le Parlement.

vigueur. Cependant, ce système de contrôle ne s'intéresse pas à l'espace de mobilité à l'ensoleillement, à l'air frais et aux nuisances olfactives¹¹⁵¹.

Pour éradiquer l'habitat insalubre, le pouvoir public est tenu de trouver une solution pour arrêter l'exode rural.

¹¹⁵¹ De même que cette loi ne prête pas attention à l'acoustique.

Conclusion du Titre II

« S'il y a des obligations vis-à-vis des générations futures, il y a aussi des obligations vis-à-vis des générations actuelles »¹¹⁵². À cet égard, un bâtiment durable doit être sain et confortable. Il doit intégrer les relations de tous ordres qui lient les hommes à leur cadre d'existence. Le pouvoir public doit œuvrer intensément pour instaurer cette culture de penser pouvant découler sur des lois apportant des solutions concrètes pour la préservation de la santé et le cadre de vie de la population, notamment celle qui est fragilisée. Pour ce faire, il est nécessaire de prévaloir l'intérêt humain sur le développement économique. Aussi, il convient de s'engager dans une politique respectant les programmes et les actions produits lors de la Conférence Habitat III¹¹⁵³.

¹¹⁵² S. Amartya, *The Idea of Justice*, in memory of John Rawls, éd., 2009, p. 51.

¹¹⁵³ Co-organisée par la France, cette Conférence a été tenue du 17 au 20 d'octobre 2016 à Quito en Equateur. Elle avait pour thème le développement durable des villes et leurs responsabilités face au changement climatique. Son objectif est de lutter contre la pauvreté et l'exclusion urbaine, assurer une transition écologique et énergétique pour lutter contre le gaspillage des ressources naturelles, et la promotion d'un urbanisme démocratique et citoyen.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Construire des bâtiments en occultant les problématiques écologiques et humaines est désormais peu concevable. Il est nécessaire de conjuguer la maîtrise des impacts des constructions sur l'environnement extérieur avec la mise en œuvre d'un environnement intérieur sain et confortable qui respecte la dignité de l'homme et réalise l'équité sociale. En effet, il importe de garantir un air de qualité, une eau potable et instaurer le calme et le confort visuel et olfactif dans le cadre bâti.

Pendant le protectorat, l'exode rural et la poussée démographique ont eu des répercussions négatives sur l'urbanisation, l'environnement, la qualité et la santé de la population. En effet, une urbanisation anarchique et une prolifération des formes d'habitat insalubres et inesthétiques se sont multipliées. Les formes de l'urbanisation marocaine actuelle sont indubitablement à l'origine de nombreuses difficultés et dysfonctionnement qui ne font que s'aggraver avec le temps. La mise en place d'une gestion urbaine rationnelle est encore du domaine de l'hypothétique. La volonté politique pour y parvenir ne manque pas, mais les efforts fournis au cours de ces dernières années pour juguler les impacts dévastateurs d'une urbanisation incontrôlée n'ont pas donné les résultats escomptés.

En conséquence, le Maroc est confronté à une réelle crise. Le modèle actuel du bâtiment est source de problèmes, sociologiques, économiques et environnementaux. Il est loin d'être considéré comme durable. De ce fait, le législateur doit prendre des mesures irréversibles concernant l'éradication des habitats insalubres ayant un impact considérable sur la qualité et le « mieux-vivre » convenable de la population. Pour atteindre ces objectifs, il est fondamental, au préalable, de combattre la pauvreté par la gestion au mieux des ressources allouées par les fonds internationaux et travailler dans une plus grande transparence¹¹⁵⁴.

¹¹⁵⁴ « Les pays du tiers monde érige la pauvreté en ressource, l'enrichissement ne profitant qu'aux cercles gouvernants dans des pays peu démocratiques- véritable pompes à financer pour obtenir éternellement aides substantielles des pays du Nord. [...]. La pauvreté, devient-elle-même une source lorsqu'elle permet de capter des fonds pour rétablir la fameuse équité », F. Mancebo, « Une succession sous bénéfice d'inventaire », in

DEUXIÈME PARTIE
CONSÉCRATION
DE LA
CONSTRUCTION DURABLE

L'après développement durable : Espaces, Nature, Culture et Qualité, sous la direction de A. Da Lage, J-P. Amat, A-M. Frérot, S. Guichard-Anguis, B. Julien-Laferrière, S-P Wicherek, ellipses 2008, p. 27-30.

L'utilisation de l'énergie est devenue une question centrale dans le fonctionnement et le développement des sociétés humaines. Au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, l'humanité a appris à exploiter l'énergie contenue dans les combustibles fossiles ainsi que l'énergie nucléaire. Cette énergie a contribué à la révolution industrielle.

L'utilisation de l'énergie fossile a un impact considérable sur la santé et l'environnement¹¹⁵⁵. Elle contribue à l'augmentation de l'effet de serre dans l'atmosphère produisant, ainsi, un dérèglement climatique. La Communauté internationale a pris conscience de la gravité de ce fléau. À ce titre, une Convention Cadre des Nations Unies sur les changements climatiques¹¹⁵⁶ a été signée lors du Sommet de la terre de 1992. Elle a recommandé la mise en œuvre des stratégies nationales susceptibles de réduire la demande énergétique. À partir de cette date, les pays signataires se rencontrent dans le cadre des conférences des parties (COP) pour trouver des solutions concrètes au réchauffement de la planète. Ainsi, ils ont réussi à adopter le Protocole de Kyoto¹¹⁵⁷. Cet accord force les États à prendre les dispositions adéquates pour atteindre cet objectif.

Dans ce contexte, une transition vers un système énergétique moins carboné s'est imposée. La priorité était de mettre en place des solutions innovantes. Ces solutions devant bannir l'utilisation des énergies fossiles, privilégier le développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique. À cet égard, le Programme des Nations Unies pour l'Environnement¹¹⁵⁸ a précisé que le secteur de la construction est le plus propice pour mettre

¹¹⁵⁵ Rapport, « changements climatiques 2014 : conséquences, adaptation et vulnérabilité ». Ce rapport a été rédigé par le Groupe de travail II du GIEC ; Le Secrétaire générale des Nations Unies, Ban Ki-moon a déclaré que ce rapport : « *confirmait que les effets des changements climatiques causés par les humains sont déjà importants et étendus, affectant l'agriculture, la santé humaine, les écosystèmes terrestres et océaniques, les approvisionnements en eau et certaines industries.* »

¹¹⁵⁶ CCNUCC.

¹¹⁵⁷ Le Protocole de Kyoto est un accord international visant la réduction des émissions de GES. Il a été signé le 11 déc. 1997, lors de la 3^{ème} Conférence des parties à la convention (COP3) à Kyoto, au Japon, il est entré en vigueur le 16 févr. 2005 à la COP 11 de Montréal. Il visait à réduire, entre 2008 et 2012, d'au moins 5 % par rapport au niveau de 1990 les émissions de six GES. Une seconde période d'engagement du Protocole a été prolongé jusqu'en 2020. La COP 15 de Copenhague a affirmé que le réchauffement climatique doit être endigué sous la barre de + 2°C. La COP 21 de Paris a permis de conclure un accord historique permettant de remplacer le Protocole de Kyoto dès 2020. Elle a déclaré que la Communauté internationale persévéra pour contenir le réchauffement climatique bien en-dessous de + 2° C, voire le limiter à + 1,5° C.

¹¹⁵⁸ PNUE.

en œuvre cette politique¹¹⁵⁹. *A priori*, il dispose d'un grand potentiel pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre¹¹⁶⁰ par des actions à moindre coût¹¹⁶¹. En effet, le Secrétaire adjoint de l'Organisation des Nations Unies (ONU) et Directeur exécutif du Programme des Nations Unies pour l'Environnement¹¹⁶² a entériné que « *l'efficacité énergétique, alliée à des modes de production d'énergie plus propres et renouvelables, est un des piliers sur lequel un monde « décarbonisé » se dressera ou s'effondrera* ». Il a ajouté que « *selon certaines estimations prudentes, le secteur mondial de la construction pourrait éviter l'émission de 1,8 milliards de tonnes de CO₂, soit près trois fois le volume de réduction prévu par le Protocole de Kyoto* ». Ainsi, les promoteurs d'action Lima-Paris¹¹⁶³ ont précisé que « *la planification, la conception, la mise en œuvre et la rénovation de bâtiments et la construction, offrent un potentiel énorme pour arriver à une croissance rapide de l'énergie renouvelable et à des gains d'efficacité énergétique* ». Aussi, les fondateurs de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction¹¹⁶⁴ ont soutenu la nécessité d'accroître l'énorme potentiel du secteur du bâtiment pour l'action climatique¹¹⁶⁵.

Le Maroc a adhéré à toutes ces Conventions. Il s'est engagé dans le processus de lutte contre le changement climatique. De ce fait, il a pris plusieurs mesures permettant d'assurer une meilleure utilisation de l'énergie et une indépendance énergétique dans tous les secteurs, notamment celui de la construction. Il a adopté en 2012 une loi *relative à l'efficacité énergétique* favorisant une meilleure utilisation de l'énergie et une indépendance énergétique. Cependant, cette réglementation a eu pour répercussions l'introduction de nouvelles

¹¹⁵⁹ Rapport de PNUE de 2007, intitulé Bâtiments et Changement Climatique : État des lieux, Enjeux et Opportunités ; Le PNUE dans le cadre de l'Initiative Bâtiments Durables et Climat de 2011.

¹¹⁶⁰ GES.

¹¹⁶¹ Le Secrétaire adjoint de l'ONU et Directeur exécutif du PNUE a soutenu que : « selon certaines estimations, le secteur de la construction pourrait éviter l'émission de 1,8 milliards de tonnes de CO₂, soit près trois fois le volume de réduction prévue par le Protocole de Kyoto ».

¹¹⁶² Mr. A. Steiner.

¹¹⁶³ C'est la 20^{ème} Conférence des parties à la CCNUCC s'est tenue à Lima du 1^{er} au 12 déc.. Pendant cette Conférence, d'intenses négociations ont abouti à un accord constituant la base de travail pour préparer la COP 21 de Paris.

¹¹⁶⁴ À l'occasion de la COP 21, la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie de la France a lancé cette Alliance. Elle a été soutenue par le PNUE. Cette Alliance aura pour objectif la réunion à large échelle les acteurs mondiaux du bâtiment, l'augmentation de la part du bâtiment écologique dans les financements internationaux, le rassemblement autour d'un programme d'actions opérationnelles des réseaux et des partenaires stratégiques, etc.

¹¹⁶⁵ Lancé le 3 déc. 2015 à la 4^{ème} journée de la COP 21.

exigences vis-à-vis des constructeurs (*Titre I*) et sur la nécessité de mobiliser des mécanismes d'incitations multiples (*Titre II*).

TITRE I
ASPECTS CONTRAIGNANTS

La population marocaine est en augmentation¹¹⁶⁶. De ce fait, le législateur a mis en place une politique, à moyen et à court terme, de construction de bâtiments résidentiels et tertiaires. Le nouveau parc de logements, qui sera construit au cours des vingt prochaines années, est estimé à environ trois millions d'unités¹¹⁶⁷. Aussi, il a prévu la création de nouvelles villes¹¹⁶⁸.

Il ne faut pas omettre de voir que cette urbanisation rapide a des incidences graves sur l'environnement, notamment, l'augmentation des effets de gaz à effet de serre¹¹⁶⁹ liée à l'utilisation intensive des énergies fossiles¹¹⁷⁰. Il est évident que le secteur de la construction constitue un enjeu incontournable pour préserver les ressources naturelles et lutter contre le réchauffement climatique. À ce titre, il était indispensable de prendre plusieurs mesures. En effet, le Maroc a pris la décision de renforcer l'offre et de maîtriser la consommation

¹¹⁶⁶ http://www.hcp.ma/Population-du-Maroc-par-annee-civile-en-milliers-et-au-milieu-de-l-annee-par-milieu-de-residence-1960-2050_a677.html:

Années	Totale	Urbain	Rural
1960	11635	3395	8240
1965	13112	4195	8917
1970	14952	5171	9781
1975	17072	6419	10653
1980	19380	7968	11412
1985	21779	9782	11997
1990	24167	11757	12410
1995	26435	13722	12713
2000	28466	15439	13027
2005	30172	16755	13417
2010	31894	18466	13448
2015	33656	20223	13443
2020	35361	21943	13418
2025	36910	23530	13380
2030	39802	26059	13149

¹¹⁶⁷ [file:///C:/Users/Sumsung/Documents/Guide Technique de Isolation Thermique%20partie%201%20import ant.pdf](file:///C:/Users/Sumsung/Documents/Guide%20Technique%20de%20Isolation%20Thermique%20partie%201%20import%20ant.pdf).

¹¹⁶⁸ Ex. Tamansourt, Tamsna, Chrafate, Lakhyayta, Zenata, etc ; Rachid, « Projet de construction d'une ville nouvelle près de Tanger », *Le Post archives*, 9 janv. 2009 ; L. Slimani, « Le pari des villes nouvelles », *Jeune Afrique*, 30 juin 2009 ; F. Rabbaj, « L'aménagement territorial : L'émergence des villes nouvelles », *La nouvelle Tribune*, 25 juin 2013 ; R. Harmak, « Maroc : Des villes nouvelles pour rééquilibrer le développement urbain », *La Vie éco*, 13 août 2014 ; N. Djama, « Zenata : la ville nouvelle de Casablanca aux ambitions écologiques », *L'USINE MAROC*, 15 mai 2013, J.-M. Ballout, « Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech », *L'année du Maghreb*, déc. 2015, pp. 55-74.

¹¹⁶⁹ GES.

¹¹⁷⁰ D'après le 1^{er} rapport de nov. 2011 « World Energy Outlook » précise que la demande mondiale de l'énergie primaire devrait augmenter d'environ un tiers d'ici 2035.

d'énergie. Par conséquent, il fallait exploiter le potentiel considérable des ressources énergétiques renouvelables dont-il dispose et ériger l'efficacité énergétique. À cet effet, l'Agence Nationale pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique¹¹⁷¹ et ses partenaires¹¹⁷² ont développé un programme d'efficacité énergétique dans le bâtiment. Pour renforcer cette initiative, le législateur, en concertation avec les partenaires potentiels du secteur de la construction et avec l'appui du Programme des Nations Unies pour le développement¹¹⁷³, a élaboré la réglementation thermique de bâtiment¹¹⁷⁴. Cette réglementation est entrée en vigueur le 6 octobre 2015.

La mise en œuvre de ce programme implique l'intégration de nouveaux mécanismes et techniques dans la construction. Ainsi, les constructeurs seront soumis à de nouvelles exigences (*Chapitre I*) et risque de voir leur responsabilité renforcée (*Chapitre II*).

¹¹⁷¹ ADEREE.

¹¹⁷² Ex. Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD).

¹¹⁷³ PNUD.

¹¹⁷⁴ RTB.

CHAPITRE I

LES OBLIGATIONS DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION DURABLE

Le Maroc est un pays faiblement doté en sources d'énergie naturelles. Il importe 95 % de ses besoins en énergie dont 58 % pour les seuls produits pétroliers. La facture énergétique a représenté 11 % du produit intérieur brut (PIB) en 2012 s'élevant à 103 milliards de dirhams¹¹⁷⁵. Avec raison, le Maroc a décidé de faire son propre Grenelle¹¹⁷⁶. Il a instauré un cadre réglementaire régissant la performance énergétique dans tous les domaines¹¹⁷⁷ en privilégiant celui du bâtiment¹¹⁷⁸. Cette nouvelle politique a pour objectif la réduction de la consommation énergétique de 12 % à l'horizon de 2020 et 15 % d'ici 2030¹¹⁷⁹. Ainsi, la réduction des émissions de gaz à effet de serre¹¹⁸⁰ d'environ 4,5 mégatonnes d'équivalent de dioxyde de carbone¹¹⁸¹ (MTECO²).

La réglementation thermique de bâtiment au Maroc (RTBM) a été consacrée, exclusivement, au secteur de l'habitation et des bâtiments tertiaires neufs. Néanmoins, les bâtiments existants seront traités à travers les audits énergétiques¹¹⁸² et la mise en œuvre des

¹¹⁷⁵ M. Taleb, « Maroc : Le pays soucieux de se soustraire à sa dépendance énergétique », Libération, 2 mars 2013.

¹¹⁷⁶ Par référence à la loi Grenelle 1 et Grenelle 2.

¹¹⁷⁷ Loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique et la réglementation thermique de bâtiment (RTBM)* promulguée par le dahir n° 1- 11-161 du 1^{er} kaada 1432 (29 septembre 2011), notamment son article 3.

¹¹⁷⁸ Le bâtiment représente le secteur le plus énergivore avec 36 % de la consommation énergétique finale. Ce taux est en élévation (prévision d'évolution importante du parc de bâtiment (Plan Azur de l'hôtellerie, programme d'urgence de l'éducation nationale, programme de 150 000 logements par an, programme de réhabilitation des hôpitaux, etc.), l'augmentation du niveau de vie de la population et du nombre d'équipement).

¹¹⁷⁹ www.aderee.ma.

¹¹⁸⁰ GES.

¹¹⁸¹ www.medglassindustry.com.

¹¹⁸² Art. 1, § 3 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* dispose que : « *l'ensemble des études, des investigations techniques et économiques, des contrôles de performances énergétiques des équipements et des procédés techniques permettant l'identification des causes de la surconsommation de l'énergie et la proposition d'un plan d'actions correctifs.* »

mesures d'efficacité énergétique¹¹⁸³ qui en découle¹¹⁸⁴. Il est à noter que cette réglementation a été influencée par la réglementation thermique française.

En France, la performance énergétique des bâtiments a été intégrée à l'acte de construire depuis 1974¹¹⁸⁵. En effet, grâce à la conférence des Nations Unies sur l'environnement de 1972, le premier choc pétrolier de 1973, et l'obligation de se conformer à des engagements internationaux¹¹⁸⁶ et européens¹¹⁸⁷, le législateur français était contraint d'employer des efforts inestimables pour lutter contre le changement climatique¹¹⁸⁸ et diminuer la production des gaz à effet de serre¹¹⁸⁹ et, en conséquence, assurer l'indépendance énergétique à travers la maîtrise de l'efficacité énergétique¹¹⁹⁰ dans tous les domaines. Notamment, le secteur de la construction est le plus énergivore¹¹⁹¹.

Réussir ces objectifs exige une implication réelle et effective des acteurs de la construction dès la conception du bâtiment jusqu'à sa destruction. Ils seront contraints à de

¹¹⁸³ Art. 1, §1 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* : « toute action agissant positivement sur la consommation de l'énergie, quelle que soit l'activité du secteur considéré, tendant à :

- la gestion optimale des ressources énergétiques ;
- la maîtrise de la demande d'énergie ;
- l'augmentation de la compétitivité de l'activité économique ;
- la maîtrise des choix technologiques d'avenir économiquement viable ;
- l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Et ce, en maintenant à un niveau équivalent les résultats, le service, le produit ou la qualité d'énergie obtenue. »

¹¹⁸⁴ L'intégration du segment des bâtiments dans la réglementation posera un certain nombre de contraintes (importance des surcoûts, qualification de la main d'œuvre, etc.) qui risquent de retarder le lancement de la réglementation.

¹¹⁸⁵ Depuis cette date, six réglementations thermiques se sont succédées (1974, 1982, 1988, 2000, 2005 puis 2012).

¹¹⁸⁶ Ex. Protocole de Kyoto. Il a été signé le 11 déc. 1997 et entré en vigueur le 16 févr. 2005.

¹¹⁸⁷ Directive 93/76/CEE du 13 sept. 1993 *visant à limiter les émissions de dioxyde de carbone par une amélioration de l'efficacité énergétique*, JOUE L 237, 22 sept. 1993, pp. 28-30 ; Directive n° 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil, du 16 déc. 2002 *sur la performance énergétique des bâtiments* (JOUE L 1, 4 janv. 2003, pp. 65-71), abrogée par la directive n° 2010/31/UE du 19 mai 2010 *sur la performance énergétique des bâtiments* (JOUE L 153, 18 juin 2010, pp. 13-35).

¹¹⁸⁸ Art. 2, § 1 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009.

¹¹⁸⁹ Selon l'art. 2, § 1 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, la France s'est engagée à diviser par quatre ses émissions de GES entre 1990 et 2050 en réduisant de 3 % par an en moyenne, les rejets de GES dans l'atmosphère.

¹¹⁹⁰ Art. 2, § 1 du Grenelle 1 souligne qu' : « elle concourra à la réalisation de l'objectif d'amélioration de 20 % de l'efficacité énergétique [...] ». »

¹¹⁹¹ Selon le MEDDE et le Ministère des Transports et du Logement : la consommation énergétique nationale se répartit de la sorte : le bâtiment (résidentiel et tertiaire) 44%, le transport 32%, l'industrie 21% et l'agriculture 3%.

nouvelles obligations dont le respect devra être vérifié par une nouvelle institution de contrôle (*Section II*). Étant donné que l'acte de construire met à contribution un nombre important d'intervenants, allant du maître d'ouvrage jusqu'au fournisseur, il convient, au préalable, de les déterminer (*Section I*).

SECTION I

LA DÉTERMINATION DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION

L'instauration d'un nouveau cadre normatif régissant la performance énergétique dans le secteur de bâtiment implique de nouvelles obligations à l'égard des intervenants à la construction. Avant de constater ces obligations, il est impératif de déterminer, au préalable, cette catégorie d'acteurs selon la loi marocaine (§I) et française (§II).

§I- LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION DÉSIGNÉS PAR LE DROIT MAROCAIN

À ce jour, le Maroc ne dispose pas d'un code de construction. De ce fait, c'est le Dahir des obligations et des contrats¹¹⁹² qui détermine les acteurs de la construction. Ces acteurs seront les seuls débiteurs de la loi relative à la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹¹⁹³. L'article 769 du Dahir des obligations et des contrats¹¹⁹⁴ est le seul article qui détermine les acteurs de la construction¹¹⁹⁵. Il définit une liste limitative de ces acteurs, à savoir, l'architecte, l'ingénieur et l'entrepreneur¹¹⁹⁶. *A priori*, ces protagonistes seront les seuls débiteurs de la loi relative à la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹¹⁹⁷.

¹¹⁹² D.O.C.

¹¹⁹³ RTBM.

¹¹⁹⁴ Modifié par le Dahir n° 1-59-225 du 7 jourmada II 1379 (8 déc. 1959) modifiant les dispositions de l'article 769 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, relatif à la responsabilité des architectes et entrepreneurs, BO n° 2460 du 18 déc. 1959, P. 2136. Cette modification a été portée sur la durée de la garantie qui était fixée à cinq ans avant d'être prolongée pour atteindre dix ans.

¹¹⁹⁵ J. Laabid, *La responsabilité décennale des constructeurs en matière immobilière : entre les insuffisances légales et les réformes envisageables*, Mémoire 2012, Université Hassan II-Mohammedia, p. 10.

¹¹⁹⁶ D'après l'art. 3.1.5 de la NF P 03-001 c'est la : « *personne physique ou morale, désignée par ce terme dans les documents de marché, qui a la charge de réaliser les travaux ou ouvrages aux conditions définies par ce marché* » ; L'art. 2 de la loi n° 85-704 du 12 juill. 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique dite loi (MOP) (JORF du 13 juill. 1985, p. 7914) modifiée par l'art. 1^{er} de l'ord. n° 2004-566 du 17 juin 2004 (JORF n°141 du 19 juin 2004 p. 11020) précise que c'est : « *la personne morale pour laquelle l'ouvrage est réalisée [...]* » ; Art. 2, du Cahier des clauses administratives générales (CCAG) 2009 publié par arr. du 8 sept. 2009 souligne que c'est : « *le maître de l'ouvrage est le pouvoir adjudicateur pour le compte duquel les travaux sont exécutés.* »

¹¹⁹⁷ RTBM.

On constate que cet article a négligé les autres corps de métiers qui interviennent dans l'acte de construire¹¹⁹⁸. C'est une situation inconcevable. Elle peut être expliquée par le fait qu'à l'époque de l'écriture du droit des obligations, les acteurs cités auparavant représentaient le seul corps de métier existant. Actuellement, l'acte de construire nécessite la juxtaposition de plusieurs acteurs qui donnent âme à l'œuvre. Il met à contribution un nombre important d'intervenants, depuis le maître d'ouvrage jusqu'aux fournisseurs de matériaux de construction. D'ailleurs, pendant les trente dernières années de nouveaux intervenants sont apparus dans le bâtiment, notamment, les fournisseurs du béton prêt à l'emploi et de produits semi-finis, les bureaux et coordinateurs d'études et de travaux, les topographes, les laboratoires de contrôle et les promoteurs immobiliers. En outre, la nouvelle réglementation thermique préconise l'apparition de nouveaux corps de métier tel que le thermicien.

Le législateur marocain, en restreignant le nombre d'acteurs de la construction, limite le nombre de personnes qui seront poursuivies en cas de dommage ou de désordre. D'une certaine manière, cette situation peut être considérée comme une aubaine pour les victimes qui devront attaquer l'acteur de la construction.

Le législateur français a élargi le champ des acteurs de la construction. Mais, cet élargissement pose certaines difficultés.

§II- LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION DÉSIGNÉS PAR LE DROIT FRANÇAIS

À la lecture de l'article 1792-1 du Code civil, on déduit que la détermination des personnes réputées acteurs de la construction dans le droit français est plus large que son homologue marocain. En effet, cet article recense en parallèle des acteurs traditionnels¹¹⁹⁹, le technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage¹²⁰⁰ par un contrat de louage d'ouvrage, le vendeur d'un ouvrage, après achèvement, dont il est l'acteur de la construction, et toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage,

¹¹⁹⁸ S. Es-siari, « L'article 769 du DOC est obsolète et ne répond plus à la situation actuelle du secteur du BTP », *Maghress*, 16 juin 2011.

¹¹⁹⁹ Architecte, entrepreneur.

¹²⁰⁰ Art. 3.1.9 de la NF P 03-001 : « *personne physique ou morale, désignée par ce terme dans les documents des marchés et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages sont exécutés.* »

accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. De surcroît, l'article 1646-1¹²⁰¹ du Code civil ajoute à cette liste le vendeur d'un immeuble à construire¹²⁰², le promoteur immobilier¹²⁰³, le constructeur de maisons individuelles avec fourniture de plans¹²⁰⁴, le vendeur d'immeuble à rénover¹²⁰⁵ et le contrôleur technique¹²⁰⁶. Mais, qu'en est-il des fabricants des éléments d'équipement entraînant la responsabilité solidaire dite (EPERS) (A) et les personnes liées par le contrat avec le maître de l'ouvrage (B).

A. Les fabricants des éléments d'équipement entraînant la responsabilité solidaire

La responsabilité du fabricant de produit ou élément intégré dans la construction a été toujours recherchée sur le fondement du vice caché de la chose vendue¹²⁰⁷, l'obligation de conseil¹²⁰⁸, l'obligation de délivrance conforme¹²⁰⁹ ou sur la responsabilité du fait des produits défectueux¹²¹⁰. En revanche, la loi Spinetta n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction¹²¹¹ a changé la donne en soumettant le fabricant¹²¹² à une solidarité légale le rendant débiteur solidaire des obligations mises à la charge du locateur d'ouvrage ou des constructeurs. Cette entreprise avait pour volonté l'unification de la responsabilité décennale pour tous les intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs. Cependant, l'écriture mitigée de l'article 1792-4 du Code civil avait mis les juristes dans une profonde confusion¹²¹³. En effet, aucune définition claire n'a été apportée aux éléments d'équipements entraînant la responsabilité solidaire¹²¹⁴, de même qu'il est susceptible de plusieurs interprétations¹²¹⁵. La commission mise en œuvre pour outrepasser ce handicap a essuyé un échec. Étant donné que les membres de la commission

¹²⁰¹ Reproduit par l'art. L. 261-1 du CCH.

¹²⁰² Vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

¹²⁰³ Art. 1831-1 du C. reproduit dans l'art. L. 221-1 du CCH.

¹²⁰⁴ L. 231-1 du CCH modifié par l'art. 1^{er} de la loi n° 90-1129 du 19 déc. 1990 (JORF 22 déc. 1990).

¹²⁰⁵ L. 226-2 du CCH.

¹²⁰⁶ Art. L. 111-24 du CCH.

¹²⁰⁷ Art. 1641 du C. civ.

¹²⁰⁸ Art. 1147 du C. civ.

¹²⁰⁹¹²⁰⁹ Art. L. 211-1 et S. du C. consom.

¹²¹⁰ Art. 1386-1 du C. civ.

¹²¹¹ JORF 5 janv. 1978.

¹²¹² Les fabricants d'EPERS ne sont pas des constructeurs ; Cass. 3^{ème} civ., 25 nov. 1998, n° 97-11395 a précisé que : « l'article 1792 du code civil n'est pas applicable au fournisseur et au fabricant ».

¹²¹³ Au point que la cass. dans son rapport annuel avait proposé l'abrogation de l'art. 1792-4 C. civ., une initiative qui a été saluée par la doctrine.

¹²¹⁴ EPERS.

¹²¹⁵ Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce pour les EPERS », *RDI* 2007, p. 166.

n'ont pas pu se mettre d'accord pour dresser la liste des composants des éléments pouvant entraînés la responsabilité solidaire¹²¹⁶.

La nécessité de cerner les contours de l'élément d'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²¹⁷ implique de s'intéresser à la nature du produit imputant la responsabilité des constructeurs aux fabricants¹²¹⁸ (1), aux modalités de sa mise en œuvre par les applications jurisprudentielles (2), et aux autres textes épars¹²¹⁹ (3) déterminant les conditions d'applicabilité de la responsabilité solidaire.

1. La nature du produit imputant la responsabilité solidaire aux fabricants

D'après l'article 1792-4 du Code civil, « *le fabricant d'ouvrage, d'une partie d'ouvrage, ou d'un élément d'équipement*¹²²⁰ [...] » peut être poursuivi solidairement avec les constructeurs ou le maître d'ouvrage pour responsabilité décennale¹²²¹. Il devient capital de savoir est-ce-que la responsabilité du fabricant concerne juste l'élément d'équipement ou le dépasse pour inclure aussi l'ouvrage. C'est la question qui a été posée au lendemain de la publication de la loi Spinetta¹²²².

¹²¹⁶ EPERS.

¹²¹⁷ EPERS.

¹²¹⁸ Cette responsabilité sera, aussi, appliquée aux personnes assimilées aux fabricants définies dans l'al. 2 de l'art. 1792-4 du C. civ. affirme que : « *celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance ;*

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif ».

¹²¹⁹ Ex. circulaire n° 81-04 du 21 janv. 1981 du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie *pour l'application aux marchés publics de la loi n° 78-12 du 4 janv. 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction en ce qui concerne les produits pouvant entraîner la responsabilité solidaire du fabricant et du metteur en œuvre.*

¹²²⁰ Ex. centrale de climatisation (Cass. 3^{ème} civ., 28 jan. 2009, n° 07-20891), serre (Cass. 1^{er} civ., 2 mars 1999, n° 96-20497), les travaux de la construction d'une toiture et de la charpente sur des murs préexistants (Cass. 3^{ème} civ., 16 oct. 2002, n° 02-04045, D. 2003, p. 300, note Ph. Malinvaud).

¹²²¹ Ils peuvent être poursuivis aussi pour garantie de parfait achèvement et garantie biennale de bon fonctionnement.

¹²²² La réponse à cette question nécessite la définition de la notion de l'ouvrage, de partie d'ouvrage et de l'élément d'équipement. Ces notions permettent de retenir la responsabilité des constructeurs. Alors, elles seront identifiées dans la section relative à la responsabilité des constructeurs.

M. Caston considère que les ouvrages, les parties d'ouvrages et les éléments d'équipement¹²²³ font partie de l'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²²⁴. En effet, il précise que l'emploi du singulier dans l'article 1792-4 est imputé à la présence de la conjonction de coordination « ou ». Par ailleurs, d'autres juristes ont estimé que cette condition concerne exclusivement l'élément d'équipement puisque l'ouvrage ou la partie d'ouvrage est susceptible de remplir de lui-même ou d'elle-même cette condition.

2. Les applications jurisprudentielles de l'article 1792-4 du code civil

Les autorités concernées par cette délicate question se sont livrées soit à des interprétations larges¹²²⁵, soit restrictives et limitatives (les réponses ministérielles¹²²⁶ qui exigent l'importance des produits industrialisés dans la construction de l'ouvrage, le bureau central de tarification (BCT), la Cour de cassation¹²²⁷ et la circulaire du 21 janvier 1981) des conditions édictées par l'article 1792-4 du Code civil.

La première condition exigée par cet article pour l'établissement de l'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²²⁸ des fabricants est que l'élément constitutif « doit être conçu et produit pour satisfaire aux exigences¹²²⁹ précises et déterminées à l'avance par le locateur d'ouvrage ». Tous les matériaux de construction sont censés répondre à une fonction ciblée et précise. Néanmoins, la jurisprudence a refusé l'application de plusieurs éléments d'équipements dans la catégorie d'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²³⁰ et cela pour des motivations variées¹²³¹. En l'espèce, elle¹²³² avait

¹²²³ A. Caston, *La responsabilité des constructeurs*, Le moniteur, 1989.

¹²²⁴ EPERS.

¹²²⁵ Ex. CA. à l'exclusion de celle de Paris et de Versailles (4^{ème} ch. 10 mars 1995 et 16 juin 1995) et le Conseil d'État (6 oct. 2004, Sté Oxatherm).

¹²²⁶ Rép. Min. Charlié. JO déb. AN 30 oct. 1989, *AJPI*, 10 janv. 1990, p. 70.

¹²²⁷ Ph. Malinvaud, « La Cour de cassation fait preuve d'une grande rigueur dans l'interprétation de la notion d'EPERS », *RDI* 1995, p. 335. Cass. n'a admis l'EPERS que pour quelques matériaux de construction : Pompe à chaleur (Cass. 3^{ème} civ., 20 janv. 1993 n° 90-21.224), plancher chauffant (Cass., 3^{ème} civ., 25 juin 1997 n° 95-18.234), coque de piscine (Cass., 3^{ème} civ., 17 juin 1998, pourvoi n° 95-20.841), panneaux d'isolation d'un poulailler industriel (Cass., 3^{ème} civ., 12 juin 2002, n° 01-02.170), châssis de fenêtres (Cass. 3^{ème} civ., 4 janv. 2006, n° 04-13489), un plancher d'étage (Cass., 3^{ème} civ., 29 mars 2006, n° 05-10219).

¹²²⁸ EPERS.

¹²²⁹ Ex. exigence phonique, thermique, étanchéité.

¹²³⁰ EPERS.

¹²³¹ Ex. des tuyaux convenant à des usages polyvalents, livrés au mètre, et tronçonnés et rabotés sur place pour les besoins du chantier (Cass., 3^{ème} civ., 26 juin 2002, n° Y 00-19.686) ; des plaques polycarbonate destinés à de multiples usages, vendus sur catalogue coupées et agencées sur le chantier (Cass., 3^{ème} civ., 20 nov. 2002,

refusé l'application de l'obligation d'assurance à des panneaux d'isolation Plasteurop. Elle avait estimé que ces panneaux manquaient d'originalité, puisqu'ils étaient vendus sur catalogue. Ainsi, il ne pouvait être question d'un produit indifférencié sans finalité intrinsèque prédéterminée. Bien au contraire, le produit devrait nécessiter lors de sa conception et sa production, une spécificité technique qui le différencierait des produits du même genre ayant la même finalité primordiale. Cela dit, la Cour de cassation a admis la qualification des éléments pouvant entraîner la responsabilité civile pour des panneaux d'isolation industrielle¹²³³ malgré une fabrication en série¹²³⁴.

Le deuxième critère posé par l'article 1792-4 du Code civil concerne : « [...] *la mise en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré* ». La jurisprudence a eu plusieurs occasions pour motiver ses décisions sur la base de cette condition¹²³⁵. Nonobstant, les instances juridiques ont pris des décisions qui montrent une grande divergence dans l'interprétation de cette condition. En effet, la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel au motif suivant : « [...] *les panneaux étaient découpés sur le chantier afin d'y insérer des châssis d'éclairage et d'aération, des portes, des fenêtres et des passages de gaines techniques, et que dès lors les panneaux constituaient des éléments indifférenciés et nécessitant des modifications pour leur mise en œuvre* »¹²³⁶. En l'espèce, la Cour de cassation a refusé l'application de l'élément d'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²³⁷ aux panneaux d'isolation Plasteurop parce qu'il a été modifié sur le chantier. Elle considère que l'élément d'équipement entraînant la responsabilité solidaire est un produit fini. De ce fait, il doit être inséré dans l'ouvrage sans modification dans ses caractéristiques, ses composants et sa nature¹²³⁸. Mais, est-ce que c'est un critère bien sérieux? Une moquette

pourvoi n° Z 01-14.010) ; des panneaux d'isolation de marque Sociab pour des entrepôts frigorifiques (Cass., 3^{ème} civ., 29 oct. 2003, préc.) et les panneaux d'isolation frigorifiques Plasteurop (Cass., 3^{ème} civ., 22 sept. 2004, n° K 03-10.325, obs. Ph. Malinvaud, *RDI*, p. 571) ; le système d'isolation extérieur (Cass. 3^{ème} civ., 4 janv. 2006 pourvoi n° V 04-13489, n° 12 FS-P+B ; *JCP* 2006, IV, 1181), etc.

¹²³² Cass. 3^{ème} civ., 15 mars 2006, n° 04-20.228.

¹²³³ L'art. 5 de l'ord. n° 2005-658 du 8 juin 2005 (JORF 9 juin 2005) a exclu l'application de la responsabilité solidaire aux éléments d'équipement exclusivement professionnel.

¹²³⁴ Cass. 3^{ème} civ., 12 juin 2002.

¹²³⁵ La Cour de Versailles, 4^{ème} ch. 10 mars 1995 et 16 juin 1995, Cass. 3^{ème} civ., 20 nov. 2002 préc., ; Cass. 3^{ème} civ. 29 oct. 2003 préc., ;

¹²³⁶ Cass. 3^{ème} civ., 22 sept. 2004, préc.,

¹²³⁷ EPERS.

¹²³⁸ Cass. 3^{ème} civ., 12 juin 2002, préc.

peut-être considérée comme un élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou pas suivant qu'elle a été coupée en usine ou sur le chantier¹²³⁹? Quelques jours plus tard, le Conseil d'État a relevé que les panneaux d'isolation Oxatherm étaient des éléments d'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire. Il considérait, à l'inverse de la Cour de cassation, que « [...] les découpages, la pose de joints spécifiques, constituent de simples ajustements » et non des modifications. Cette même décision, avec les mêmes motivations, a été retenue par l'Assemblée plénière de la Cour de cassation pour qualifier les isolants Plasteurop¹²⁴⁰ d'éléments d'équipement pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²⁴¹. Apparemment, la notion de modification est malléable entre les doigts de ces juridictions. Elle se transforme pour des raisons politiques en « ajustement » ou « aménagement »¹²⁴². En effet, il y a une différence entre l'adaptabilité¹²⁴³ du produit afin d'atteindre la finalité réclamée et l'altération qui vise la nature, la source et la composition du produit.

Ces interprétations sont très subtiles. Elles instaurent une méfiance dans le système juridique. Cette libre interprétation jurisprudentielle¹²⁴⁴ a incité plusieurs juristes à demander l'abrogation de cet article¹²⁴⁵. D'autant plus que le fabricant ignore la date de la réception qui marque la fin du contrat d'entreprise¹²⁴⁶ et, par conséquent, le point unique de déclenchement de la responsabilité contractuelle et solidaire.

¹²³⁹ Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce », *RDI* 2007, p. 166.

¹²⁴⁰ Cass. ass. Plén., 26 janv. 2007, n° 06-12. 165.

¹²⁴¹ EPERS.

¹²⁴² Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce », *RDI* 2007, p. 166.

¹²⁴³ F. Moderne, « Le nouveau régime de la responsabilité décennale. La détermination des personnes responsables dans le droit des marchés publics de travaux », *Mon. TP*, 29 mai 1978, p. 41.

¹²⁴⁴ Ph. Malinvaud, « Notion d'EPERS et champ d'application de l'art. 1792-4 du Code civil », *RDI* 1996, p. 74. Ph. Malinvaud, « Tiens, voilà un EPERS ! Voire ! », *RDI* 2006, p. 137 ; Cass. 3^{ème} civ. 4 janv. 2006, pourvoi n° 04-13.489. Il existe divergence d'interprétation entre la Cass. (Cass. 3^{ème} ch. Civ., 22 sept. 2004) qui a refusé la qualification d'EPERS pour les panneaux d'isolation Plasteurop et le Conseil d'État (arrêt du 6 oct. 2004 et 15 mars 2006, *RDI* 2006, p. 234) qui a accepté la qualification d'EPERS pour les mêmes éléments de produit appartenant à la société Oxotherm.

¹²⁴⁵ Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce pour les EPERS », préc., p. 233 ; G. Leguay et Ph. Dubois, *RDI* 1988, p. 121, 1989, p. 73 et 74 ; « La loi Spinetta : quel avenir en Europe ? » *Mon. TP*, 5 mai 1989, p. 76. P. Maurin, « Pourquoi il faut supprimer l'article 1792-4 du Code civil ». *Mon. TP*. 3 nov. 1989, p. 135.

¹²⁴⁶ Art. 1710 du C. civ. : dispose que « 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 » ; M. Faure-Abbad, *Droit de la construction*, 3^{ème} éd., Lextenso, 2013, 54.

3. Les textes épars interprétant l'article 1792-4

Il existe plusieurs textes épars qui prévoient des conditions supplémentaires en parallèle de l'article 1792-4 du Code civil et d'autres qui ont fait l'effort de lister les éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire¹²⁴⁷. Il est à souligner que l'arrêté du 17 novembre 1978, modifiant des articles du Code des assurances, a érigé la liste des fabricants tenus de l'obligation d'assurance. Toutefois, cet arrêté a été annulé pour excès de pouvoir. La circulaire du 21 janvier 1981 a exigé du produit qu'il réponde cumulativement à quatre critères. En effet, il faut que le produit accomplisse une mission partielle de conception, qu'il soit prédéterminé à une finalité spécifique d'utilisation et qu'il respecte les deux critères annoncés par l'article 1792-4 du Code civil. D'ailleurs, les juridictions de l'ordre judiciaire et le Bureau central de tarification¹²⁴⁸ se sont imprégnés de ces critères.

En parallèle à ces normes juridiques, le rapport du comité Périnet-Marquet¹²⁴⁹ du 18 décembre 1997 qui avait exclu certaines natures d'ouvrage des obligations d'assurance¹²⁵⁰. Cependant, ces ouvrages ont été soumis aux assurances obligatoires régies par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances dans le cas où ils sont accessoires à un ouvrage lui-même soumis à l'obligation d'assurance, s'ils ont été réalisés dans le cadre de la même opération immobilière et sur la même unité foncière, et cela même postérieurement.

B. La présomption de responsabilité décennale par le lien contractuel

Un nouvel acteur est apparu sur la scène de la construction- à savoir- le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (coordonnateur SPS). Une fonction qui a été

¹²⁴⁷ EPERS.

¹²⁴⁸ BCT.

¹²⁴⁹ Par une lettre du 13 mai 1997, le directeur des affaires économiques et internationales du ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme a constitué un comité de trois juristes, composé du Professeur Hugues Périnet-Marquet, chargé de l'animer, du Professeur Corinne Saint-Alary-Houin et de maître Jean-Pierre Karila. Il avait pour mission de poursuivre la réflexion engagée par le groupe de travail de 1996 sur le champ d'application de l'assurance de construction obligatoire et de proposer toute solution permettant de circonscrire l'obligation d'assurance ; G. Leguay, « Le rapport Périnet-Marquet est arrivé ! Champ d'application de l'assurance construction obligatoire, Synthèse des propositions émises et premières réflexions », *RDI* 1998, p. 112.

¹²⁵⁰ Ex. Les canalisations, lignes ou câbles ainsi que leurs supports, les aménagements maritimes, lacustres ou fluviaux, ainsi que les ouvrages d'infrastructures, ferroviaires, piétonnières, ou aéroportuaires, les installations industrielles ou sportives d'un coût supérieur à un seuil fixé par un décret pris après avis de la commission technique l'assurance construction.

instaurée par la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993¹²⁵¹, codifiée dans les articles L. 235-1 et suivants du Code du travail¹²⁵², qui a transposé la directive du 92/57 CEE du 24 juin 1992¹²⁵³. Le coordonnateur SPS intervient sur le chantier¹²⁵⁴ de construction dès que plusieurs intervenants sont invités à participer dans l'acte de construire¹²⁵⁵. Il appartient au maître de l'ouvrage de désigner le coordonnateur SPS lors de la conception du projet de la construction et de son élaboration¹²⁵⁶. Le coordonnateur SPS peut être un agent du maître de l'ouvrage, lié par un contrat de travail¹²⁵⁷. Comme il peut être un indépendant lié par le contrat de louage d'ouvrage¹²⁵⁸. Selon l'article 1792-1 du Code civil : « [...] est réputé constructeur de l'ouvrage : [...] ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. »

À ce stade d'avancement, on se demande si le coordonnateur SPS, en tant que signataire de contrat de louage d'ouvrage, est un constructeur soumis à la responsabilité décennale et à l'obligation d'assurance. Il faut noter que le coordonnateur SPS a pour mission de veiller sur les normes de sécurité et d'hygiène sur les chantiers de bâtiment ou de travaux publics¹²⁵⁹. De ce point de vue, il ne peut pas être considéré comme constructeur. Il ne participe pas à l'acte de construire, de sorte qu'il ne puisse pas compromettre la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination¹²⁶⁰. C'est la précision apportée par plusieurs institutions¹²⁶¹ et

¹²⁵¹ JORF n°1 du 1 janv. 1994, p. 14. Cette loi a modifié les dispositions du c. trav. applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil en vue d'assurer la sécurité et de protéger la santé des travailleurs et portantes transpositions de la directive du Conseil des Communautés européennes n° 92/57, du 24 juin 1992, JO L 245, 26 août 1992, pp. 6-22 .

¹²⁵² Abrogé par l'ord. n° 2007-239 du 12 mars 2007 art. 12 (JORF 13 mars 2007).

¹²⁵³ Cette directive concerne les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles (JOUE L 245 26 août 1992).

¹²⁵⁴ Art. 2-2-1 du Circ. DRT n° 96-5 du 10 avr. 1996 souligne que : « tout lieu où sont exécutés des travaux de bâtiment ou de génie civil concourant à la réalisation d'un même objectif et sur lequel existe un risque de co-activité. »

¹²⁵⁵ L. 235-3 du C. trav. modifié par l'art. 2 de la loi n° 93-1418 du 31 déc. 1993 (JORF 1^{er} janv. 1994), abrogé par l'art. 12 de l'ord. n° 2007-239 du 12 mars 2007 (JORF 13 mars 2007).

¹²⁵⁶ Art. L. 4532-4 du C. trav.

¹²⁵⁷ Art. R. 4532-21 du C. trav.

¹²⁵⁸ Art. L. 235-5 du C. trav.

¹²⁵⁹ L. 4531-1 du C. trav. ; L'art. 2-2-1 du circ. DRT n° 96-5 du 10 avr. 1996 relative à la coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civil (non paru au journal officiel).

¹²⁶⁰ Art. 5-3-1, §3 du circ. DRT n° 96-5 du 10 avr. 1996 relative à la coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civil.

¹²⁶¹ Ex. circ. du Ministère du Travail n° 96-5 du 10 avr. 1996 relative à la coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civile ; le Ministère de l'Équipement le 11 janv. 1996 confirme que : « la coordination porte sur les chantiers et ne concerne pas la sécurité attachée à la construction elle-même qui est garantie par les

juristes¹²⁶². Cette position confirme les lettres du 4 et 22 décembre 1995 adressées à la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs (FNPC) et au directeur du Trésor¹²⁶³.

Néanmoins, certains auteurs affirment que certaines missions du coordonnateur SPS sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'ouvrage¹²⁶⁴. Ainsi, ils considèrent que les coordonnateurs SPS sont susceptibles d'être considérés constructeurs¹²⁶⁵.

constructeurs au titre de la responsabilité décennale. Il en résulte que le coordonnateur ne participe pas directement à l'opération de construction. » ; *Rép. Min.*, 30 mai 1996, *Mon TP*, 14 juin 1996, p. 363 ; la décision du BCT en date du 10 déc. 1997 ; l'avis du CE, 16 juin 1998, n° 362051, *MTP* 18 sept. 1998.

¹²⁶² Ph. Malinvaud, « La responsabilité du coordonnateur en cas de dommage à l'ouvrage », *RDI* 1997, p. 47 ; H. Périnet-Marquet, Le coordonnateur, n° 2010, in *Dalloz action droit de la construction*.

¹²⁶³ *Mon. TP*, 12 janv. 1996, suppl. TO p. 254.

¹²⁶⁴ Art. R. 4532-11 et s. avaient abrogé l'art. R. 235-18 et S. du C. trav. par le décr. n° 2008-244 du 7 mars 2008 (JORF n°0061 du 12 mars 2008 page 4482) et l'article R. 4532-44 du C. trav.

¹²⁶⁵ F. de Béchillon-Boraud, « Le coordonnateur de matière de sécurité et de protection de la santé », *RDI* 1996, p. 505 ; G. Leguay, Ph. Dubois, « La question de la responsabilité décennale du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé », *RDI* 1996, p. 236 ; Le Ministère de la Justice (*Mon. TP*, 14 juin 1996, p. 363 ; La Chancellerie (Rép. min., 3 juil. 1997, JORF Sénat, 30 oct. 1997, p. 3007).

SECTION II

LES OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS RELEVANT DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Aux côtés des transports, le secteur de la construction constitue le levier le plus énergétivore. En conséquence, le pouvoir public a pensé agir sur les bâtiments en adoptant un cadre réglementaire régissant l'efficacité énergétique. En vue de réaliser la performance énergétique dans les bâtiments, il était nécessaire de mettre en place de nouvelles actions. Il sera intéressant de mettre la lumière sur les actions engagées par le législateur français (§II) et marocain (§I).

§I- Les obligations prescrites par le législateur marocain

Avant d'argumenter les nouvelles obligations imposées par l'adoption de la nouvelle réglementation visant l'atteinte de l'efficacité énergétique (**B**), il sera utile d'aborder les anciennes obligations¹²⁶⁶ (**A**).

A. Les obligations des intervenants à la construction avant l'adoption de la réglementation thermique

Avant toute construction, le maître d'ouvrage est tenu d'avoir le permis de construire et d'habiter, (**I**) et de recourir à un maître d'œuvre (**2**).

1. Les démarches du maître d'ouvrage qui précèdent toute construction

Le permis de construire est un acte juridique manifestant la volonté de l'administration et de l'intéressé¹²⁶⁷. Il constitue l'instrument le plus pertinent de maîtrise et de veille dont dispose le pouvoir public en vue de s'assurer de la conformité des constructions projetées aux lois de l'urbanisme et de la construction. La demande du permis de construire est obligatoire dans les agglomérations urbaines. Tandis que dans les agglomérations rurales, il n'est

¹²⁶⁶ M. Jbara, *Habitat urbain et environnement au Maroc*, Thèse, Université Bordeaux I 1986, p. 48.

¹²⁶⁷ A. Lamkinsy, *Le droit marocain de l'urbanisme*, Thèse. Rennes I, 1979. p. 349.

obligatoire que dans les zones à vocation spécifique¹²⁶⁸ ou dotés d'un plan de développement d'agglomération rurale (PDAR) et dans les lotissements autorisés. Le permis de construire est également obligatoire dans le cas de modification de construction existante, si la modification porte sur des points visés par les règlements.

Le permis de construire est délivré par l'administration¹²⁶⁹ lorsqu'elle estime que la construction respecte les règles générales de construction et de l'urbanisme¹²⁷⁰ concernant les règles de sécurité, de la stabilité de la construction, de la superficie¹²⁷¹, du volume ou des dimensions de l'habitat, de la hauteur¹²⁷², des normes d'hygiène, d'esthétique, les prescriptions relevant du règlement de voirie¹²⁷³ et de la conformité avec le plan d'aménagement.

L'octroi du permis de construire crée des obligations, vis-à-vis, du maître de l'ouvrage devant déclarer l'achèvement de la construction, et à l'égard de l'administration qui a pour obligation de contrôler le respect de la construction autorisée, après son achèvement, aux divers dispositions de la construction et de l'urbanisme¹²⁷⁴. En effet, après récolement¹²⁷⁵ des travaux de construction qui ont été reconnus conformes et correctement exécutés, l'administration délivre le permis d'habiter ou le certificat de conformité¹²⁷⁶ au constructeur, dans un délai d'un mois à partir de la date de la déclaration d'achèvement¹²⁷⁷. Dans le cas où

¹²⁶⁸ Ex. Touristique, minière, industrielle.

¹²⁶⁹ Art. 41 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁷⁰ Art. 43 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁷¹ Art. 34 du décr. n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 oct. 1993) (BO n° 4225 du 20-10-1993, p. 573) pris pour l'application de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme (promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992), BO n° 4159 du 15 juill. 1992) dispose que : « la superficie de la parcelle sur laquelle le projet est envisagé doit être égale ou supérieure à 1 hectare. »

¹²⁷² Art. 34 du décr. n° 2-92-832 pour l'application de la loi relative à l'urbanisme précise que : « la hauteur maximale de l'habitat ne peut excéder 8,50 m, toute superstructure comprise. »

¹²⁷³ Ex. Les canalisations d'eau potable, de raccordement à l'égout, les installations de télécommunications.

¹²⁷⁴ Art. 56, 59 et 61 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁷⁵ D'une manière générale, le récolement consiste dans la vérification qu'un document écrit est conforme à la réalité physique qu'il est censé décrire et dans sa rectification éventuelle. Dans le droit administratif, le récolement est une opération consistant à dénombrer un ensemble d'objets répertoriés dans un inventaire, ou à vérifier la conformité d'une opération, d'un objet à un ensemble de règlements ou de prescriptions contractuelles.

¹²⁷⁶ Pour les immeubles à usage autre que l'habitation.

¹²⁷⁷ Art. 55 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

les travaux sont réalisés par l'architecte, le récolement peut être remplacé par une attestation de l'architecte¹²⁷⁸.

2. Le recours obligatoire à un maître d'œuvre

Toute construction véhicule l'histoire des civilisations à travers les siècles. Elle témoigne de l'apogée d'une nation donnée ou son déclin. Par conséquent, c'est sur l'architecte que repose le poids de la préservation du patrimoine et de la mémoire et l'identité de toute une nation. Au Maroc, des lois spéciales imposent le recours à l'architecte¹²⁷⁹ et à l'ingénieur spécialisé¹²⁸⁰. Ce recours est obligatoire dans les communes urbaines, les centres délimités et leurs zones, pour toute construction nouvelle ou pour toute modification apportée à une construction déjà existante nécessitant l'octroi du permis de construire ou pour les travaux de restauration des monuments¹²⁸¹. Cette obligation concerne aussi les constructions dont la superficie cumulée des planchers est égale ou inférieure à 150 mètres carrés¹²⁸², et pour toute construction de bâtiments de publics ou à usage du public¹²⁸³.

B. Les nouvelles obligations prescrites par la réglementation thermique

L'application de la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹²⁸⁴ vise la réduction de 39 à 64 % des besoins thermiques de chauffage et de climatisation du secteur résidentiels et de 32 à 73 % du tertiaire par rapport à la situation actuelle¹²⁸⁵. De même qu'elle permettra la réalisation des économies d'énergie finales¹²⁸⁶ pour le consommateur d'environ 22 kilowattheures¹²⁸⁷ par an et par mètres carrés de bâtiments¹²⁸⁸. Pour ce faire, il était nécessaire

¹²⁷⁸ Art. 56 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁷⁹ Art. 50 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme* et art. 13 du Dahir n° 1-92-7 du 15 hja 1412 (17 juin 1992) *portant promulgation de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements*.

¹²⁸⁰ Art. 51 de la loi n° 12-90 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁸¹ Art. 50 de la loi n° 12-90 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁸² Art. 54 de la loi n° 12-90 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁸³ Art. 51 de la loi n° 12-90 *relative à l'urbanisme*.

¹²⁸⁴ RTBM ; E. Leysens, « Maroc : le Royaume va se doter de sa première « réglementation énergétique du bâtiment », *LE MONITEUR. FR*, 20 oct. 2010 ; A. El chejri, « La première mouture de la RTB présentée à Rabat », *Archimedia*, 15 sept. 2011 ; <http://www.archimedia.ma/a-la-une/actualites-btp/2207-la-reglementation-thermique-des-batiments-est-en-marche>.

¹²⁸⁵ S. Naoumi, « efficacité énergétique dans le bâtiment : quel sort pour la nouvelle réglementation thermique ? », *Le Matin*, 4 juin 2014.

¹²⁸⁶ L'ensemble des énergies délivrées prêtes à l'emploi à l'utilisateur final.

¹²⁸⁷ kWh ;

de révolutionner les modes de construction en incluant de nouvelles contraintes vis-à-vis des constructeurs. Ce nouveau dispositif vise, au début, les bâtiments résidentiels¹²⁸⁹ et tertiaires¹²⁹⁰ neufs¹²⁹¹. En effet, ces constructions doivent respecter des exigences minimales visant l'optimisation de leurs besoins de chauffage et de climatisations tout en améliorant le confort thermique des occupants.

Ce sont des obligations de résultat. Elles sont axées, aussi bien, sur l'orientation du bâtiment favorisant l'accès à l'éclairage¹²⁹², la réduction du chauffage tout en garantissant un meilleur confort d'été¹²⁹³ à travers le renforcement de l'enveloppe¹²⁹⁴ du bâtiment à édifier, que sur l'installation des équipements et appareils performants. Il convient de souligner que ces obligations changent selon les zones climatiques¹²⁹⁵.

http://architectesmeknestafilalet.ma/documentation_telechargements/Efficacit%C3%A9%20energetique/Reglement_thermique_de_construction_au_Maroc_-_Version_simplifiee.pdf.

¹²⁸⁸ Les experts techniques estiment que les seuils maximaux des besoins annuels de chauffage et de climatisation par secteur et par région au kWh/m² si la réglementation thermique est appliquée :

Zone climatique	Résidentiels
Agadir zone 1 (Z1)	40
Tanger Z2	46
Fès Z3	48
Ifrane Z4	64
Marrakech Z5	61
Errachidia Z6	65

¹²⁸⁹ Art. 3, al. 1^{er} du décr. n° 2-13-874 du 20 hja 1435 (15 oct. 2014) approuvant le règlement général de construction (RGC) fixant les règles de performance énergétique de construction et instituant le comité national de l'efficacité énergétique précise que : « *tout bâtiment dont les espaces réservés à l'habitation constituent plus de 80 % de sa surface planchers.* »

¹²⁹⁰ Art. 3, al. 2 du décr. n° 2-13-874 du 15 oct. 2014 souligne que : « *tous les équipements publics et les bâtiments relevant des secteurs du tourisme, de la santé, de l'éducation et de l'enseignement, du commerce et des services.* »

¹²⁹¹ Les bâtiments existants seront soumis à l'audit énergétique (Le programme 2011-2014 vise la réalisation de l'audit énergétique dans 130 établissements tertiaires qui devrait permettre la réalisation des économies d'énergie à l'horizon 2020 d'environ 320 ktep/an et une réduction de GES de près de 1,7 MTECO²/an) ; <http://www.rio.ma/pdf/rtbm.pdf>.

¹²⁹² Recours aux baies vitrées au sud et les protections solaires.

¹²⁹³ Protection solaire.

¹²⁹⁴ Isolation thermique des parois, des matériaux à forte inertie thermique, des flux thermiques, etc.

¹²⁹⁵ Les travaux de zonage climatique ont été réalisés en étroite coordination entre la Direction de la météorologie nationale (DMN), l'ADEREE et avec l'appui de l'expertise internationale. Le territoire marocain a été subdivisé en zones climatiques homogènes en se basant sur l'analyse des données climatiques enregistrées par 37 stations météorologiques sur la période de 1999-2008. La construction des zones a été effectuée selon le critère du nombre de degrés jours d'hiver et le nombre de degrés jours d'été. Deux types de zones ont été établis par la DMN :

Pour réaliser ces obligations, concernant certains projets de programmes d'aménagement urbain ou de construction de bâtiments¹²⁹⁶, le constructeur est tenu d'effectuer une étude d'impact comportant une description des principales composantes du projet, ses caractéristiques, les étapes de sa réalisation, et les ressources d'énergie utilisées. Il doit, aussi, contenir une évaluation des besoins énergétiques durant les phases de réalisation et d'exploitation ou de développement du projet, et expliquer les mesures envisagées pour réduire la consommation d'énergie par les mécanismes visant à mettre en valeur et à améliorer l'efficacité énergétique, ainsi que par la valorisation des potentiels des énergies renouvelables réalisables. Sans oublier de décrire le programme de surveillance et de suivi du projet, les mesures envisagées en matière de formation, de communication et de gestion en vue d'assurer son exécution, son exploitation, et son développement. Une note de synthèse récapitulant le contenu et les conclusions de l'étude s'impose. Le plus intéressant dans cette procédure, c'est la validation du projet par une décision d'acceptabilité énergétique délivrée par l'administration.

Il est primordial de noter que l'étude d'impact environnemental¹²⁹⁷ prescrite par la loi n° 12-03 du 12 mai 2003 ne dispense pas le projet d'une étude d'impact énergétique. En outre, le maître d'ouvrage est tenu de choisir l'une des deux approches déterminées par le législateur, à savoir, l'approche globale dite performancielle¹²⁹⁸ calculées par des logiciels de

-
- un zonage sur la base des degrés jours de chauffage à base 18 °C ;
 - un zonage sur la base des degrés jours de climatisation à base 21 °C.

La carte du zonage final comprend six zones climatiques. D'après l'al. 2 de l'art. 2 du décr. approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment, ce zonage est susceptible d'être modifié ou révisé par un arrêté conjoint des autorités gouvernementales chargées de l'urbanisme, de l'intérieur, de l'habitat, de l'équipement et de l'énergie. En effet, toute modification ou révision est effectuée sur proposition et avis du Comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ;

http://www.unido.org/fileadmin/user_media/Services/Environmental_Management/Water_Management/EC_presentations/3%201%20%20AD.pdf.

¹²⁹⁶ Le législateur détermine par voie réglementaire la liste des projets qui sont soumis aux études d'impact.

¹²⁹⁷ EIE.

¹²⁹⁸ Cette approche consiste à fixer les spécifications techniques minimales en termes de performances thermiques du bâtiment. Celles-ci sont évaluées à travers les besoins énergétiques annuels liés au confort thermique. Ces besoins correspondent aux besoins calorifiques et/ou frigorifiques du bâtiment indépendamment du type d'installations de chauffage et/ou du refroidissement utilisées.

simulation énergétique ou outils informatiques et l'approche simplifiée dite prescriptive¹²⁹⁹. Ces deux approches sont calculées par des logiciels de simulation énergétique de bâtiments ou par des outils informatiques simplifiés. Ainsi, le maître d'œuvre concepteur du projet doit, à partir de novembre 2015, identifier l'approche choisie¹³⁰⁰ dans une fiche technique précisant les performances énergétiques minimales du bâtiment.

Désormais, cette fiche fait partie des pièces constitutives du dossier de la demande d'autorisation de construire¹³⁰¹. Elle doit être déposée auprès du bureau d'ordre de la commune. Par ailleurs, à l'achèvement des travaux de construction, le constructeur est sommé de demander le permis d'habiter et le certificat de conformité. En conséquence, il doit constituer un dossier portant déclaration d'achèvement des travaux, une attestation des travaux en matière de télécommunications¹³⁰², et un certificat de conformité des travaux réalisés avec les plans architecturaux et les indications de l'autorisation délivrée par l'architecte dirigeant les travaux¹³⁰³.

Il faut s'assurer du respect des exigences de la réglementation thermique avant la délivrance de ces autorisations. Ainsi, il était nécessaire de préciser l'organisme qui s'occupera de contrôler le respect de ces normes. Depuis toujours, les autorisations sont établies après récolement des travaux. Le récolement est effectué par une commission composée de représentants des agences urbaines et de la commune. Il est à souligner que le président du conseil communal peut faire appel, à titre consultatif, à toute personne dont l'avis est jugé utile. Cependant, le législateur n'a pas indiqué, parmi ces deux administrations, le responsable du contrôle de la pertinence des informations délivrées par rapport à la

¹²⁹⁹ Cette approche consiste à fixer les spécifications techniques limites acceptables en terme de caractéristiques thermiques des parois de l'enveloppe du bâtiment et ce, en fonction du type de bâtiment ou par des outils informatiques simplifiés.

¹³⁰⁰ Décr. n° 2-13-874 du 20 hija 1435 (14 oct. 2014) *approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions* (BO n° 6306 du 12 moharrem 1436 (6 nov. 2014)).

¹³⁰¹ Décr. n° 2-13-874 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) *approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application* (BO n° 6174 du 23 ramadan 1434 (1^{er} août 2013)).

¹³⁰² Art. 41 du décr. n° 2-13-424 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) *approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application*.

¹³⁰³ La délivrance de cette attestation est exigée dans le cas où les travaux de construction ont été dirigés par un architecte.

règlementation thermique. *A priori*, le chapitre V de la loi n° 47-09 du 29 septembre 2011 *relative à l'efficacité énergétique* intitulé, du contrôle technique, a mis en place une nouvelle institution tendant à réaliser cet objectif. Se sont des laboratoires publics ou privés compétents et agréés à cet effet par l'administration¹³⁰⁴ qui procèderont à la constatation et à l'attestation du respect de la performance énergétique.

À l'achèvement des travaux¹³⁰⁵, les contrôleurs ont pour mission de vérifier les documents présentés et d'effectuer un contrôle visuel sur le site¹³⁰⁶. Il a été mis à la disposition des contrôleurs techniques un logiciel de diagnostic de performance énergétique¹³⁰⁷ dénommé « BINAYATE »¹³⁰⁸. Ce logiciel permettra aux contrôleurs de simplifier l'application de la réglementation et de s'assurer de la pertinence des informations présentées.

¹³⁰⁴ L'agrément est délivré lorsque l'organisme ou le laboratoire remplit les conditions suivantes :

- être constitué sous forme de société de droit marocain ;
- ne pas être en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- disposer de moyens humains et matériels nécessaire à la réalisation du contrôle technique homologué par l'administration ;
- offrir toutes les garanties d'impartialité et d'indépendance ;
- répondre aux exigences fixées par l'autorité gouvernementale compétente, en matière de compétence technique dans le domaine de l'efficacité énergétique.

¹³⁰⁴ Art. 18 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* détermine les personnes habilitées à effectuer le contrôle technique : « *les agents de l'administration habilités à cet effet, assermentés conformément à la législation relative au serment des agents verbalisateur ou les organismes et/ ou laboratoires publics ou privés compétents, agréés à cet effet par l'administration.*

L'al. 2 de l'art. 18 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* précise que le contrôleur technique est tenu de remplir les conditions suivantes :

- « - être constitué sous forme de société de droit marocain ;
- ne pas être en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- disposer des moyens humains et matériels nécessaire à la réalisation du contrôle technique homologué par l'administration ;
- offrir toutes les garanties d'impartialité et d'indépendance ;
- répondre aux exigences fixées par l'autorité gouvernementale compétente, en matière de compétence technique dans le domaine de l'efficacité énergétique. »

¹³⁰⁵ « Il faut entendre par achèvement des travaux ; par référence au règlement de voirie type, la date à laquelle les constructions sont suffisamment avancées, mais que les badigeonnages, les revêtements ou les enduits ne sont pas encore effectué », M. Jbara, *Habitat urbain et environnement au Maroc*, préc. p. 45.

¹³⁰⁶ Art. 21 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique* ; Ex. contrôler les caractéristiques thermiques des parois de l'enveloppe du bâtiment qui sont déterminés en fonction du type de bâtiment, de la zone climatique et du taux global des baies vitrées, le nombre et le type de générateurs de chaleurs et de froid utilisés pour le chauffage et le refroidissement, perméabilité à l'air.

¹³⁰⁷ Ce logiciel constitue le premier logiciel développé par l'ADEREE.

¹³⁰⁸ S. Bosquet, « Les publications de l'ADEREE sur l'efficacité énergétique et la réglementation thermique des bâtiments sont désormais disponibles », *Construction 21 Maroc*, 24 nov. 2014.

Il est à noter que l'attestation délivrée par le maître d'œuvre remplace le récolement¹³⁰⁹. C'est pourquoi, il convient de se demander si cette attestation remplace, aussi, le contrôle technique ?

Le non-respect des normes thermiques donnera-t-il lieu à un refus de la délivrance de l'autorisation d'habiter ou de certificat de conformité ? Aucune précision n'a été faite par le législateur.

§II- Les obligations imposées par la France pour maîtriser l'énergie et l'efficacité énergétique

Il fut un temps où le développement des pays se mesurait par leur capacité à consommer plus d'énergie. Par ailleurs, avec la raréfaction des ressources énergétiques et leur impact sur l'environnement cette vision a été modifiée. Désormais, les pouvoirs publics s'activent pour réduire et maîtriser la consommation de l'énergie. C'est pourquoi, le pouvoir public français, contrairement à son homologue marocain, a anticipé la mise en œuvre d'une politique énergétique¹³¹⁰ qui s'est imposée et évoluée au fil des années. D'ailleurs, cette politique a été couronnée par l'adoption de la réglementation thermique 2012¹³¹¹.

¹³⁰⁹ Al. 2 de l'art. 45 du décr. n° 2-13-424 du 24 mai 2013 *approuvant le règlement général de la construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles.*

¹³¹⁰ La première réglementation thermique a été adoptée en 1974. Elle avait pour objectif la réduction de 25 % de la consommation énergétique de bâtiments. Elle s'appliquait uniquement aux bâtiments neufs. La deuxième réglementation a été adoptée en 1982. Son objectif était de réduire de 20 % la consommation de l'énergie par rapport à la réglementation précédente. Elle avait pour objectif le renforcement de l'exigence d'isolation de l'enveloppe et a défini une exigence de besoin de chauffage. Après, le législateur a adopté la réglementation de 1988. Elle s'appliquait aux bâtiments résidentiels ou non résidentiels neufs. Elle a visé la réduction de la consommation du chauffage, d'eau chaude sanitaire, et la réduction de 25% de la consommation par rapport à 1974. Quelques années plus tard la réglementation de 2000 a été adoptée. Elle a cerné le problème de chauffage, de l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et le confort d'été. Elle avait pour objectif la diminution de 20 % de la consommation dans le résidentiel et 40 % dans le tertiaire.

La mise en place de la réglementation 2005 à partir du 1^{er} sept. 2006. Elle a fixé pour objectif le développement de 15 % de la performance énergétique par rapport à la précédente réglementation et elle s'est appliquée aux bâtiments neufs et aux parties nouvelles.

¹³¹¹ Cette réglementation découle de la loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005. Cette orientation énergétique a été confirmée par la loi Grenelle 1 et Grenelle 2. Cette réglementation sera remplacée par la RT 2020. Elle est destinée à fixer la limite maximale de consommation énergétique pour les constructions neuves, en matière de chauffage, de ventilation, de climatisation, d'éclairage et de production d'eau chaude sanitaire. Elle prévoit que toute nouvelle construction génère plus d'énergie que celle qu'elle nécessite pour fonctionner. L'objectif est de construire des bâtiments à énergie positive, autrement dit BEPOS.

Contrairement à la réglementation thermique 2005¹³¹², la nouvelle réglementation a fixé les objectifs à atteindre avec très peu de moyens. C'est une réglementation de résultat. Ainsi de nouvelles obligations ont été imposées aux intervenants dans l'acte de bâtir lors des opérations de constructions pour les bâtiments neufs ou partie nouvelle sur bâtiments existants¹³¹³ ou de rénovation des bâtiments existants. Il s'avère qu'il existait des obligations incombant au maître de l'ouvrage concernant la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique¹³¹⁴ (**A**) avant l'adoption de la réglementation thermique 2012 (**B**).

A. La réalisation du diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique¹³¹⁵, de bâtiments ou d'une partie nouvelle de bâtiments existants auxquels la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007 est obligatoire. Ce diagnostic constitue un document d'évaluation de la consommation effective ou estimée de l'énergie, des émissions de gaz à effet de serre¹³¹⁶, et de classification des bâtiments en fonction des valeurs de référence¹³¹⁷ devant être insérées dans les annonces de vente ou de location à partir du 1^{er} janvier 2011¹³¹⁸.

Il appartient au maître de l'ouvrage¹³¹⁹ ou le promoteur immobilier de réaliser ce diagnostic lors de la vente¹³²⁰ ou de location¹³²¹ de tout ou partie d'immeuble bâti afin d'apporter les informations nécessaires à la prise de décision. Il doit être établi par une personne morale ou physique impartiale, indépendante et détenant une assurance

¹³¹² RT 2005.

¹³¹³ Surélévation ou addition de surface supérieure à 150 m² ou à 30 % de la surface des locaux existants.

¹³¹⁴ DPE.

¹³¹⁵ DPE ; Il a été instauré par l'art. 41 de la loi n° 2004-1343 du 9 déc. 2004 *de simplification du droit*, l'art. 17 de l'ord. n° 2005-655 du 8 juin 2005 (JORF du 9 juin 2005), et le décr. n° 2006-1147 du 14 sept. 2006 *relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments*, JORF n° 214 du 15 sept. 2006, p. 1358

¹³¹⁶ Le DPE doit indiquer, à partir du 1^{er} janv. 2013, les émissions de GES de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies.

¹³¹⁷ Art. L. 134-1 du CCH. Sur la demande des pouvoirs publics, le Centre scientifique technique de bâtiment (CSTB) a codé un module à destination des éditeurs de logiciels de DPE, permettant d'extraire et de traiter les données de la synthèse d'étude thermique standardisée nécessaires à l'établissement du DPE. Ce moteur de calcul ainsi que son code source est diffusé sous forme de « licence logiciel libre » à toute personne qui en fait la demande auprès du CSTB.

¹³¹⁸ Le décr. n° 2010-1662 du 28 déc. 2010 *relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières*, JORF n°0302 du 30 décembre 2010 page 23221.

¹³¹⁹ Art. L. 134-2 du CCH.

¹³²⁰ Art. L. 134-3 du CCH.

¹³²¹ Art. L. 134-4 du CCH.

professionnelle¹³²². La compétence du diagnostiqueur doit être certifiée par un organisme accrédité¹³²³.

Le document¹³²⁴ attestant du respect des dispositions du diagnostic de performance énergétique remis par le diagnostiqueur à son client a une valeur informative, puisqu'aucune sanction n'a été réservée aux personnes obligées d'en produire. C'est la raison pour laquelle la cour d'appel de Paris a décidé que le défaut de délivrance des diagnostics obligatoires n'entraîne pas la nullité du bail¹³²⁵. De même qu'aucune sanction¹³²⁶ n'a été fixée par le décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 *relatif à la mention énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières*.

Le législateur français ne s'est pas contenté de réglementer le diagnostic de performance énergétique. En effet, il a mis en place plusieurs réglementations thermiques.

B. Les obligations imposées par la réglementation thermique 2012

La loi Grenelle 1 a renforcé la réglementation thermique en vigueur afin de réduire la consommation de l'énergie et de lutter contre le changement climatique (1). En conséquence, la loi Grenelle 2 a veillé au respect de ces objectifs en mettant en place des moyens de contrôle et du respect de cette réglementation (2).

¹³²² Art. R. 271-2 du CCH.

¹³²³ Art. R. 271-1, § 1^{er} et 2 du CCH consacre que : « la certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique. Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisation en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. »

¹³²⁴ Art. R. 471-3, § 2 note que : « les documents établis sous couvert de la certification prévue à l'article R. 271-1 comportant la mention suivante : « le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par [...] » : complétée par le nom et l'adresse postale de l'organisme certificateur concerné. »

¹³²⁵ Arr. du 24 janv. 2013, n° 11/21803.

¹³²⁶ Rép. min. n° 97124, JO AN du 1 févr. 2011, p. 1046 : sur le plan civil, le dol sera appliqué (art. 1116 du C. civ.) ; sur le plan pénal, le grief de publicité pouvant induire en erreur (art. L. 121-1 et L. 213-1 du C. consom.) et la sanction du marché immobilier puisque la question de performance énergétique est devenue très sensible.

1. Les exigences de la nouvelle réglementation thermique

La réglementation thermique 2012¹³²⁷ a succédé à la réglementation thermique 2005¹³²⁸ visant la diminution de 15 à 20 % la consommation énergétique des bâtiments par rapport à la réglementation thermique 2000 et de l'émission de gaz à effet de serre.

La nouvelle norme s'ordonne autour de trois exigences de résultats. Il est à constater que deux de ces exigences constituent une continuité de la réglementation thermique 2005¹³²⁹. En effet, un label est systématiquement associé à la réglementation thermique lors de son adoption. Ces labels sont délivrés à des constructions qui réalisent une performance énergétique meilleure que le seuil réglementaire fixé. Ainsi, le label bâtiment basse consommation (BBC) avait été associé à la réglementation thermique 2005¹³³⁰, exigeant une consommation maximale d'énergie primaire¹³³¹ dénommé (Cepmax) inférieure à 50 kilowattheures¹³³² par m² et par an en moyenne¹³³³. Désormais, ce label avait intégré la nouvelle norme pour faire partie de ces exigences¹³³⁴. De cette façon, il est devenu la règle.

La deuxième exigence vise à atteindre le confort en été tout en évitant l'utilisation du système de refroidissement¹³³⁵. En conséquence, le législateur a fixé un certain seuil de température intérieure de confort (Tic) auquel le bâtiment ne doit pas dépasser lors d'une période de cinq jours très chauds.

¹³²⁷ RT 2012.

¹³²⁸ Décr. n° 2006-592 du 24 mai 2006 *relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions*, JORF n°121 du 25 mai 2006 page 7744.

¹³²⁹ RT 2005.

¹³³⁰ Ce label a été défini par le § 5 de l'art. 2 de l'arr. du 3 mai 2007 *relatif aux contenu et conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »*, JORF n° 112 du 15 mai 2007 p. 8909.

¹³³¹ Mode de calcul incluant l'énergie nécessaire pour produire et distribuer l'énergie utilisée au final par le consommateur.

¹³³² kWh.

¹³³³ Le seuil de 50 kWh/m² par an sera modulable selon l'énergie utilisée et en fonction de la localisation, des caractéristiques et l'usage des bâtiments.

¹³³⁴ Art. 4, a de la loi Grenelle 1.

¹³³⁵ Cette exigence vise certaines catégories de bâtiments. En effet, les bâtiments ont été divisés en deux catégories CE 1 et CE 2. Cette division est effectuée selon la localisation géographique, l'altitude et la proximité d'une zone de bruit. Un bâtiment est classé CE 2 quand le recours à un système de climatisation s'avère nécessaire pour assurer un bon confort thermique d'été tout en gardant les fenêtres fermées. Tous les autres bâtiments sont classés CE 1.

Le dernier pilier de cette exigence est le seul qui constitue une nouveauté de la réglementation thermique 2012. En effet, cette contrainte renvoie à la qualité du bâtiment à travers la définition du besoin bioclimatique¹³³⁶ (Bbiomax). Ainsi, elle prend en compte la conception bioclimatique appuyée sur l'orientation, l'implantation du bâtiment.

En outre, cette réglementation impose le respect d'autres mesures dites de moyens. Ces dernières sont axées sur l'utilisation des énergies renouvelables dans les maisons individuelles, des apports solaires, de la ventilation, et la mise en place de l'étanchéité de l'air dans tous les bâtiments et le traitement des ponts thermiques.

Le constructeur est tenu de respecter ces obligations. De ce fait, des moyens de contrôle ont été nécessaires pour garantir le respect de la réglementation. Ce contrôle est devenu obligatoire pour les bâtiments tertiaires dont la demande du permis de construire est déposée à partir du 28 octobre 2011 et pour les bâtiments neufs à usage d'habitation à partir du 1^{er} janvier 2013.

2. Les moyens de contrôle garantissant le respect des nouvelles mesures fixées par la réglementation thermique

Il était nécessaire de garantir le respect des objectifs énoncés par la loi Grenelle 1. Ainsi, la loi Grenelle 2 avait mis en place un système destiné à contrôler le respect de la nouvelle norme lors du dépôt du permis de construire (a), et après l'achèvement de la construction (b).

a. Les obligations imposées aux constructeurs lors du dépôt du permis de construire

L'article R. 111-22-1¹³³⁷ du Code de la construction et de l'habitation avait imposé au maître d'ouvrage de réaliser une étude de faisabilité des approvisionnements technique et

¹³³⁶ La conception bioclimatique permettra au bâtiment d'être ouvert au maximum au soleil. Les ouvertures doivent être bien orientées en vue de profiter au maximum des apports solaires directs. Des protections solaires favoriseront le confort d'été.

¹³³⁷ Créé par décr. n° 2007-363 du 19 mars 2007 *relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermique et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique* (JORF n°68 du 21 mars 2007 p. 5146), modifié par l'art. 2 du décr. n°

économique des diverses solutions en énergie¹³³⁸ pour ses cinq usages¹³³⁹ avant le dépôt de la demande du permis de construire. À cet égard, il appartient au maître de l'ouvrage de « *présenter les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle tient compte pour l'extension d'un bâtiment des modes d'approvisionnement en énergie de celui-ci* »¹³⁴⁰. D'ailleurs, il est tenu de justifier son choix. En outre, il doit préciser « *la valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu et son coût d'exploitation* »¹³⁴¹. Cette étude « *s'applique à la construction de tout bâtiment nouveau* »¹³⁴², bien entendu, avec certaines exceptions précisées par l'article R. 111-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, aucune formalité n'a été adoptée pour garantir le respect de cette disposition. Ainsi, la loi Grenelle 2 avait introduit une nouvelle technique par laquelle le maître d'ouvrage ou son maître d'œuvre¹³⁴³ atteste de sa prise en compte de cette étude et son respect de la réglementation thermique. Dans cette perspective, l'article 1^{er} de cette loi a habilité les autorités réglementaires à décréter les conditions dans lesquelles le constructeur atteste de la réalisation de ses engagements¹³⁴⁴. « *Cette attestation*¹³⁴⁵ *est jointe à la demande*

2012-394 du 23 mars 2012 *relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid* (JORF n° 0072 du 24 mars 2012 p. 5364).

¹³³⁸ Al. 2 de l'art. R. 111-22-1 du CCH dispose que : « *cette étude examine notamment* :

- *le recours à l'énergie solaire et autres énergies renouvelables ;*
- *le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;*
- *l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;*
- *le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité. »*

¹³³⁹ Le chauffage, le système de refroidissement, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage.

¹³⁴⁰ Al. 3 de l'art. R. 111-22-1 du CCH.

¹³⁴¹ Art. R. 111-20-2 du CCH.

¹³⁴² L'art. R. 111-22 du CCH.

¹³⁴³ Le maître d'œuvre atteste de la prise en compte de cette réglementation lorsqu'il se charge de la conception de l'opération.

¹³⁴⁴ Décr. n° 2011-544 du 18 mai 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 n°0117 du 20 mai 2011 p. 8779.

¹³⁴⁵ L'art. 3 de l'arr. du 11 oct. 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 n°0246 du 22 octobre 2011 p. 17924) avait précisé les éléments dont l'attestation doit comporter.

du permis de construire »¹³⁴⁶. Elle doit être établie en version informatique présentant un récapitulatif standardisé d'étude thermique simplifiée¹³⁴⁷.

Il faut souligner que la loi en imposant ces obligations n'a pas prévu de sanction en cas de non remise de l'attestation avant travaux. Néanmoins, l'absence de cette attestation dans le dossier rendra le dossier incomplet¹³⁴⁸.

Le législateur ne s'est pas arrêté à ce stade. Il a prescrit la production d'une attestation à l'achèvement des travaux de construction.

b. Les exigences imposées aux constructeurs à l'achèvement des travaux de construction

À l'issue de l'achèvement des travaux de construction, le maître d'ouvrage¹³⁴⁹ ou le maître d'œuvre est tenu de fournir à l'autorité délivrant le permis de construire un document établissant, toujours en version informatique, un récapitulatif standardisé d'étude thermique¹³⁵⁰ par lequel il atteste de la prise en compte de la réglementation thermique¹³⁵¹. Ce récapitulatif doit être gardé à disposition, durant cinq ans, de tout acquéreur, de toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique ou chargée de vérifier la conformité à un label, et d'établir le diagnostic de performance énergétique¹³⁵².

¹³⁴⁶ Le dernier al. de l'art. R. 111-20-1 du CCH modifié par décr. n° 2012-274 du 28 févr. 2012 *relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme*, JORF n° 0051 du 29 févr. 2012 p. 3563.

¹³⁴⁷ Art. 2 de l'arr. du 11 oct. 2011 *relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments*.

¹³⁴⁸ G. Durand-Pasquier, « Certifications, attestations et diagnostics au service des objectifs du Grenelle », *RDI* 2010, p. 15 et S.

¹³⁴⁹ Dans le cas où la mission du maître d'œuvre se limite à la conception de l'opération de construction.

¹³⁵⁰ Art. 9 de l'arr. du 26 oct. 2010 *relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments*, JORF n°0250 du 27 oct. 2010 p.19260.

¹³⁵¹ Art. R. 111-20-3 du CCH créé par l'art. 1^{er} du décr. n° 2011-544 du 18 mai 2011.

¹³⁵² Art. 9 de l'arr. du 28 déc. 2012 *relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'art. 2 du décr. du 26 oct. 2010 relatif aux caractéristiques thermique et à la performance énergétique des constructions*, JORF n° 0001 du 1 janv. 2013 p. 97.

La doctrine a critiqué la formulation de la lettre de la loi. Elle a considéré que le décret n° 2011-544 du 11 mai 2011 *était des plus décevants*¹³⁵³. Il a fallu le formuler autrement. En effet, le constructeur est tenu d'attester de la « conformité » des travaux réalisés aux exigences de la réglementation thermique et non pas de produire une simple attestation de « prise en compte » de cette réglementation. De surcroît, l'attestation doit être faite à l'achèvement des travaux. Cette action doit être située chronologiquement vis-à-vis de la réception et de la livraison. Elle constitue un préalable et une condition à la réalisation de la réception produisant nécessairement ses propres effets juridiques. Cependant, le législateur n'a pas précisé le moment exact de l'achèvement des travaux.

Au préalable, il faut souligner qu'un immeuble est achevé selon l'article R. 261-2 du Code de la construction et de l'habitation lorsque « *sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation* ». Il y a lieu de noter que l'achèvement se réfère à la tâche du locateur d'ouvrage. Il signifie la fin de la prestation du locateur d'ouvrage, mais en aucun cas le contrat de louage d'ouvrage. L'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme précise que l'attestation d'achèvement atteste de l'achèvement des travaux et de la conformité des travaux au permis de la construction délivré par l'administration. Ainsi, cette déclaration ouvre un délai de trois mois pour se prononcer sur la conformité des travaux au permis de construction. Cependant, depuis que le législateur a imposé d'accompagner cette déclaration de quatre attestations dont l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique¹³⁵⁴, le récolement a arrêté d'avoir lieu sauf pour les travaux précisés dans l'article R. 462-7 du Code de l'urbanisme.

Étant donné que l'attestation de « prise en compte » de la réglementation thermique lors de l'achèvement des travaux de construction est exécutée¹³⁵⁵ par le contrôleur technique¹³⁵⁶, le diagnostiqueur¹³⁵⁷, l'organisme¹³⁵⁸ certifiant la performance énergétique du bâtiment neuf ou

¹³⁵³ G. Durand-Pasquier, « De la précision des attestations après travaux à la question de la responsabilité des constructeurs », *Constr-Urb.* n° 2, févr. 2012, alerte 12.

¹³⁵⁴ Art. R. 462-4-1 du C. urb.; Art. 462-4-3 du C. urb. précise qu'une déclaration attestant du respect de la réglementation acoustique par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage doit être jointe à la déclaration d'achèvement ; l'art. R. 462-4 du C. urb. impose d'établir un document attestant du respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques.

¹³⁵⁵ Art. R. 111-20-4 du CCH.

¹³⁵⁶ Art. L. 111-23 du CCH.

¹³⁵⁷ Art. L. 271-6 du CCH.

¹³⁵⁸ Art. L115-28 du C. consom.

de la partie nouvelle du bâtiment et *ayant signé une convention avec le ministre chargé de la construction*¹³⁵⁹ ou l'architecte. Elle est délivrée après vérifications des trois exigences de résultats de la réglementation thermique 2012, au maître de l'ouvrage et la cohérence entre le récapitulatif standardisé d'étude thermique et les travaux effectivement réalisés.

Le moment de l'achèvement correspond à deux temps distincts, selon qu'on se place sur le plan du droit de l'urbanisme ou de la construction. En effet, le droit de l'urbanisme souligne que l'achèvement renvoie à l'instant de l'envoi des documents de déclaration d'achèvement des travaux à l'administration. Nonobstant, l'article R. 261-4 du Code de la construction et de l'habitation dans sa nouvelle version, suite à l'adoption du décret n° 2011-550 du 19 mai 2011, décide que « *cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art* »¹³⁶⁰. À notre avis, il convient de prendre en considération le moment de l'achèvement décidé par le droit de l'urbanisme. Étant donné que les effets juridiques de la déclaration d'achèvement commencent à courir à partir de la réception des documents envoyés à la direction de l'urbanisme.

¹³⁵⁹ Cette nouvelle condition a été rajoutée par l'art. 15 de la LTECV du 17 août 2015.

¹³⁶⁰ Décr. n° 2011-550 du 19 mai 2011 *relatif à la vente d'immeubles à construire*, JORF n° 0118 du 21 mai 2011 p. 8866

Conclusion du Chapitre I

Le Maroc place l'énergie au cœur de ses préoccupations. Plusieurs mesures ont été prises dans ce cadre. La construction durable est conditionnée par la réalisation de l'efficacité énergétique dans le cadre bâti. Une réglementation thermique a été adoptée pour atteindre cet objectif. Nonobstant, la réussite de cette réglementation est conditionnée par la maîtrise et l'assimilation du concept inhérent à la construction durable par les acteurs de la construction.

Il s'avère que la loi marocaine par la prescription de la décision d'acceptabilité énergétique va au-delà de la réglementation thermique 2012¹³⁶¹, qui s'est limitée à l'organisation d'une tierce personne confirmant la prise en compte de la nouvelle réglementation lors de la conception de l'ouvrage. Par ailleurs, la réglementation marocaine a, aussi, exigé la délivrance d'une attestation de la « conformité » des travaux aux exigences de la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹³⁶². Contrairement à la réglementation française qui s'est contentée d'imposer la présentation d'une attestation de prise en compte.

Il est à préciser que la démarche de la réglementation thermique a soulevé de nombreuses conséquences juridiques liées à l'acceptation ou le refus de la fourniture de cette attestation.

¹³⁶¹ RT 2012.

¹³⁶² RTBM.

CHAPITRE II

LA RESPONSABILITÉ DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE

De nouvelles obligations sont imposées aux constructeurs marocains devant atteindre la performance énergétique. Pour ce faire, ils doivent mettre en œuvre toutes les techniques disponibles¹³⁶³ pour réussir ce grand enjeu. Or, aucune articulation n'a été affectée par le législateur entre ces obligations et le régime juridique applicable à la responsabilité des constructeurs dans le cas d'une mauvaise exécution des travaux de performance énergétique ou de dysfonctionnement des installations des énergies renouvelables. En l'espèce, le Maroc dispose d'un article¹³⁶⁴ orphelin et archaïque qui traite de la responsabilité des constructeurs. Cet article a été adopté en 1913, une époque où la correction des imperfections écologiques était loin d'effleurer l'esprit du législateur. Déjà, dans sa rédaction, il est entaché de plusieurs lacunes, qui seront soulignés tout au long de notre développement¹³⁶⁵. Parmi ces défaillances, on note l'absence totale de l'obligation d'assurance pour le constructeur¹³⁶⁶. Sachant que la souscription d'une assurance constitue l'épine dorsale pour réussir toute garantie décennale.

Devant cette situation stérile, il sera judicieux de voir comment le législateur français a résolu cette problématique ; Puisqu'il a souffert du même handicap. C'est grâce à la persévérance de la doctrine qui n'a pas cessé de réclamer, avec une grande acuité, un régime de responsabilité, applicable aux constructeurs (*Section I*) et aux diagnostiqueurs (*Section II*)

¹³⁶³ Le choix des matériaux de construction, l'utilisation des énergies renouvelables, l'orientation des baies vitrées, l'étanchéité à l'air, etc.

¹³⁶⁴ Art. 769 du D.O.C.

¹³⁶⁵ R. Harmak, « Responsabilité civile décennale : les détails du nouveau cadre légal en préparation », *La Vie éco*, 21 mars 2013.

¹³⁶⁶ T. Anthioumane, « L'assurance tout risque est bien adaptée », *La gazette du Maroc*, 28 juill. 2003 ; R. Hamak, « Responsabilité civile décennale : les détails du nouveau cadre légal en préparation », *La Vie éco*, 21 mars 2013.

corrélative à la nouvelle réglementation thermique¹³⁶⁷, le législateur était enclin à pallier le vide juridique¹³⁶⁸.

¹³⁶⁷ H. Périnet-Marquet, « La performance énergétique attend son régime de responsabilité », *Le Moniteur*, 22 juin 2012, p. 52 ; P. Dessuet, « Faut-il réformer le régime de responsabilité des constructeurs pour l'adapter à la nouvelle réglementation thermique applicable aux bâtiments », *RGDA*, 01 avr. 2013, n° 2013-02, p. 259.

¹³⁶⁸ La LTECV du 17 août 2015.

SECTION I

LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS À L'AUNE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le législateur, tant marocain que français, a adopté un régime visant la réalisation de la performance énergétique dans le secteur de la construction. Il est évident qu'une mise en œuvre défectueuse de ces travaux et le dysfonctionnement des installations des énergies renouvelables peuvent faire échec à cette performance. Un désordre qui implique la révision des normes juridiques relevant de la responsabilité des constructeurs.

En France, plusieurs propositions ont été émises par la doctrine. Il s'agissait d'emprunter les instruments déjà pré-édictees, à savoir, le droit commun de la responsabilité¹³⁶⁹ ou le droit spécial applicable aux constructeurs. Comme elle a envisagé de retenir un autre régime juridique. En vue d'éclaircir ces points, il convient de s'attarder sur le cadre juridique de la responsabilité des constructeurs au Maroc (§I) et en France (§II).

§I- Le cadre juridique de la responsabilité des constructeurs au Maroc

Le maître de l'ouvrage peut assigner en justice le constructeur sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun ou la responsabilité spéciale des constructeurs.

Avant la réception de l'ouvrage, le propriétaire lésé peut poursuivre en justice le locateur d'ouvrage sur le fondement de la responsabilité de droit commun. En l'occurrence, le mécanisme juridique de la réception¹³⁷⁰ met fin à la relation contractuelle entre le maître de

¹³⁶⁹ Etant souligné que la responsabilité des constructeurs s'applique à l'égard des constructeurs proprement dit, mais également aux vendeurs d'immeubles qu'il s'agisse du vendeur d'immeubles après achèvement, qu'il soit professionnel ou non, ou du vendeur d'immeubles à construire ou à rénover.

¹³⁷⁰ Art. 1792-6, al. 1^{er} du C. civ. souligne que : « la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. » A priori, pendant la réception, le maître de l'ouvrage accompagné par des professionnels vérifie l'exécution de la prestation qu'il a commandée. La réception peut prendre plusieurs formes et modalités. Elle peut être expresse, tacite ou judiciaire. La date de la réception dépend du type de la réception. En effet, s'agissant de la réception expresse, la date est en principe celle du procès-verbal de réception, mais les parties peuvent se convenir d'une

l'ouvrage et le constructeur, et marque le début de la responsabilité spécifique des constructeurs¹³⁷¹.

Bien que ce mécanisme soit crucial pour déterminer le régime juridique de la responsabilité qui sera applicable, aucune définition juridique n'a été apportée à cette notion par le législateur marocain. De même qu'il n'a pas précisé la réception qui sera prise en compte. Il est à souligner qu'il existe deux réceptions. Une réception provisoire et l'autre définitive. Le législateur s'est efforcé à résoudre ce point de départ pour le maître d'ouvrage public. En effet, l'article 24 du Cahier des clauses administratives générales¹³⁷² avait élu la réception définitive pour constituer le point de départ de la responsabilité décennale des constructeurs.

Dans le cadre du contrat de louage d'ouvrage, la responsabilité contractuelle du constructeur découle de l'exécution des obligations contractées entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. À titre d'exemple, le constructeur s'engage à réaliser les travaux objets du contrat¹³⁷³, de respecter le délai déterminé pour exécuter l'ouvrage¹³⁷⁴, de faire ce qui était

autre date. Pour la réception tacite, la date est celle de la manifestation non équivoque de recevoir l'ouvrage. Pour la dernière forme, il appartient au maître de l'ouvrage de décider de la date de la réception, date qui correspond à celle où l'ouvrage est en l'état d'être reçu (Cass. 3^{ème} civ., 22 mai 1997, n° 95-14969 : *Bull. civ.* 1997, III, n° 107 ; Cass. 3^{ème} civ., 14 janv. 1998, n° 96-14482, *Bull. civ.* 1998, III, n° 5 ; Cass. 3^{ème} civ., 4 avr. 2001, n° 99-17142 ; Cass. 3^{ème} civ., 6 mai 2003, n° 01-01537 ; CA. Bordeaux, 1^{ère} ch. A, 5 avr. 2007, *Juris-Data* n° 2007-338901).

¹³⁷¹ Selon l'art. 1792-6, al 2-6 du C. civ., précise que la réception constitue le point de départ du délai annal de la garantie de parfait achèvement ; du délai biennal qui garantit le bon fonctionnement de l'élément d'équipement selon l'art. 1792-3 du C. civ.

¹³⁷² CCAG.

¹³⁷³ Art. 261 du D.O.C précise que : « l'obligation de faire se résout en dommages intérêts en cas d'inexécution » ; Art. 263, al. 1^{er} du D.O.C dispose que : « les dommages-intérêts sont dus soit à raison de l'inexécution de l'obligation [...] » ; Art. 264 du D.O.C précise que : « les dommages sont la perte effective que le créancier a éprouvée et le gain dont il a été privé, et qui sont la conséquence directe de l'inexécution de l'obligation » ; Art. 120 du D.O.C souligne que : « lorsque l'obligation est subordonnée à une condition suspensive qui fait la matière de l'obligation péricule ou se détériore avant l'accomplissement de la condition, on applique les règles suivantes :

- si la chose a péri entièrement sans le fait ou la faute du débiteur, l'accomplissement de la condition demeure sans objet, et l'obligation sera considérée comme non avenue.
- si la chose s'est détériorée ou dépréciée sans la faute ou le fait du débiteur, le créancier doit la recevoir en l'état où elle se trouve, sans diminution de prix.
- si la chose a péri entièrement par la faute ou par le fait du débiteur, le créancier a droit aux dommages-intérêts.

prévu¹³⁷⁵. Le non-respect de ses engagements justifie le recours du maître de l'ouvrage à l'encontre du contractant récalcitrant sur ce fondement.

Néanmoins, le désordre relevant de la déficience de la performance énergétique ne peut pas être vérifié le jour de la réception. De ce fait, le maître de l'ouvrage ne peut pas recourir à la responsabilité de droit commun pour être dédommager. À moins que la personne responsable de l'établissement du certificat de conformité des travaux de la performance énergétique constate la non-conformité des travaux effectués avec les indications du maître d'œuvre. Dans ce cas, le maître d'ouvrage peut refuser la réception ou l'accepter avec réserves en attendant la rectification des erreurs commises.

Dans le cas où le contrôleur a délivré cette certification s'avérant par la suite erronée, le maître d'ouvrage ne pourra que s'appuyer sur les prescriptions de l'article 769 du Dahir des obligations et des contrats¹³⁷⁶. En effet, cet article dispose que : « *l'architecte ou ingénieur et l'entrepreneur chargés directement par le maître sont responsables lorsque, dans les dix années à partir de l'achèvement de l'édifice ou autre ouvrage dont ils ont dirigé ou exécuté les travaux, l'ouvrage s'écroule, en tout ou en partie, ou présente un danger évident de s'écrouler, par défaut des matériaux, par le vice de la construction ou par le vice du sol. L'architecte qui n'a pas dirigé les travaux ne répond que des défauts de son plan. Le délai de dix ans commence à courir du jour de la réception des travaux* ». Plusieurs critiques sont à formuler à l'encontre de cet article. Selon cet article, la recherche de la responsabilité des constructeurs est limitée à la survenance d'un désordre compromettant la solidité de l'ouvrage. Il se trouve que l'impropriété à la destination soit absente de cette définition

-
- *si la chose a été détériorée par la faute ou par le fait du débiteur, le créancier a le choix, ou de recevoir la chose en l'état où elle se trouve, ou de résoudre le contrat, sauf son droit aux dommages-intérêts dans les deux cas* » ; Art. 1182 du C. civ.

¹³⁷⁴ Art. 254 du D.O.C affirme que : « *le débiteur est en demeure, lorsqu'il est en retard d'exécuter son obligation, en tout ou en partie, sans cause valable* » ; Art. 263 al. 2 du D.O.C dispose que : « *les dommages-intérêts sont dus, [...], soit à raison du retard dans l'exécution, et encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de la part du débiteur* » ; Art. 1147 du C. civ.

¹³⁷⁵ Art. 262 du D.O.C prescrit que : « *lorsque l'obligation consiste à ne pas faire, le débiteur est tenu des dommages-intérêts par le seul fait de la contravention ; le créancier peut, en outre, se faire autoriser à supprimer, aux dépens du débiteur, ce qui aurait été fait contrairement à l'engagement* » ; Art. 1134 du C. civ. ; Le constructeur est tenu de réparer la non-conformité constatée par le maître de l'ouvrage sans aucune obligation de justifier d'un quelconque préjudice (Cass. 3^{ème} civ., 13 nov. 1997, III, n° 202 ; *RTD civ.* 1998, p. 124, obs. P. Jourdain ; *ibid.*, p. 696, obs. Gautier ; Cass. 3^{ème} civ., 21 juin 2000 : *Bull. civ.* 2000, III, n° 124. Cass. 3^{ème} civ., 5 déc. 2012, n° 11-24.499.)

¹³⁷⁶ D.O.C.

juridique. Ainsi, la responsabilité spéciale des constructeurs ne peut pas être retenue lors de la défaillance de la performance énergétique. De plus, cet article n'est pas précis. Il crée une confusion concernant la date exacte du commencement de la garantie décennale. En effet, le législateur a utilisé la notion d'achèvement¹³⁷⁷ et de réception pour décider de la date d'écoulement de la responsabilité décennale à l'égard du constructeur. En l'occurrence, ces deux notions sont totalement différentes. De même qu'il restreint le bénéfice de cette garantie au maître de l'ouvrage¹³⁷⁸ et il s'attache à protéger l'édifice¹³⁷⁹ et l'ouvrage, sans avoir défini la notion d'ouvrage, et aucunement les éléments d'équipements.

À l'évidence, cet article ne pourra pas résoudre les problèmes qui se dégageront du désordre énergétique. Sachant que le recours aux éléments d'équipements est indispensable pour atteindre la performance énergétique promise.

§II- Le cadre juridique de la responsabilité des constructeurs en France au regard de la réglementation thermique 2012

Les désordres apparus après la réception seront soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil¹³⁸⁰. En aucun moment, ces articles n'étaient pensés, lors de leur adoption, pour garantir les vertus écologiques et sanctionnés les désordres qui leur seront imputés. Mais, devant le vide juridique, le recours à ces articles était évident. L'écriture de l'article 1792 est large et évolutive. Il poursuit le constructeur pour les désordres affectant la solidité de l'ouvrage et ces éléments d'équipements (**A**) ou qui les rendent impropre à sa destination (**B**) ce qui permettra de retenir par analogie un régime juridique à la performance énergétique. Une situation inacceptable, pour les constructeurs et les compagnies d'assurance,

¹³⁷⁷ Selon l'art. 462-1 du C. urb., l'achèvement constitue la procédure de droit public par laquelle le constructeur « [...] déclare l'achèvement de la construction et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. »

¹³⁷⁸ Art. 1792 du C. civ. précise que : « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, [...] »

¹³⁷⁹ La loi française n° 67-3 du 3 janv. 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction (JORF 4 janv. 1967) parlait de cette notion avant l'entrée en vigueur de la loi n° 78-12 du 4 janv. 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (JORF du 5 janv. 1978 p.188).

¹³⁸⁰ La garantie décennale, la garantie de parfait achèvement (art. 1792-6 C. civ.), la garantie biennale de bon fonctionnement (art. 1792-3 du C. civ.).

devant inciter le législateur à encadrer légalement le risque de la mise en jeu de la garantie décennale (C).

A. Les critères d'établissement de la responsabilité décennale s'attachant à la solidité de l'ouvrage

L'analyse des critères d'application de la responsabilité des constructeurs pour les travaux neufs (1) et sur existant (2) permettront de décider de la pertinence d'application de ce régime aux défaillances de la performance énergétique.

1. Les critères d'application de la responsabilité des constructeurs pour les travaux neufs

La détermination des critères de l'ouvrage et ses éléments constitutifs (a) est nécessaire en vue de décider de l'adéquation d'appliquer le régime juridique de la responsabilité des constructeurs aux insuffisances de la performance énergétique (b).

a. La définition de l'ouvrage et ses éléments d'équipement

Les articles 1792 et suivants du Code civil ne peuvent pas être appliqués en l'absence d'ouvrage. En l'occurrence, aucune définition juridique n'a été produite par le législateur¹³⁸¹. C'est la jurisprudence qui a eu le mérite de dégager ses contours et ses critères essentiels. En effet, d'après la jurisprudence, l'ouvrage désigne l'ensemble de la construction qui doit faire appel aux techniques du bâtiment¹³⁸², et aux constructions attachées aux sols par tous dispositifs de liaison, d'ancrage et de fondation¹³⁸³.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 1978¹³⁸⁴, la notion d'ouvrage vise les structures les plus légères¹³⁸⁵ dès lors qu'elles sont immobilisées par une incorporation au sol,

¹³⁸¹ Etymologiquement, la notion d'ouvrage désigne le résultat de travail de l'homme.

¹³⁸² Ph. Malinvaud, « Construction nécessitant le recours à des techniques du bâtiment. Portée de la clause de conciliation figurant dans les contrats d'architecte », *RDI* 2007, p. 353.

¹³⁸³ Cass. com., 10 juin 1974 : *Bull. civ.*, 1974, IV, n° 183.

¹³⁸⁴ La loi n° 78-12 du 4 janv. 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction a remplacé le terme édifice par ouvrage. Le Comité pour l'application de la loi du 4 janv. 1978 considère que le terme désignait un bâtiment ou toute autre construction, édifiée par la main de l'homme (*Mon. TP* 21 févr. 1986, p. 46.). Par la suite, l'ord. n° 2005-658 adoptée le 8 juin 2005 (*JORF* du 9 juin 2005) a élargi le champ d'application de l'art. 1792-3 du C. civ. par la substitution du terme bâtiment à l'ouvrage.

les édifices et tous les bâtiments de construction¹³⁸⁶ et, aussi, les grandes structures telles que les travaux de génie civil¹³⁸⁷ dès lors qu'ils comportent « *l'incorporation de métaux dans le sol, au moyen de travaux de construction* »¹³⁸⁸, les voies et réseaux divers, ainsi que les travaux de construction de terrain de tennis. Dans une conception plus large de cette notion, la Commission européenne considère que l'ouvrage est tout ce qui est construit ou résulte d'opérations de construction et qui est fixé au sol. De son côté, le Vocabulaire juridique a défini cette notion comme étant un « *terme générique englobant non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement tout espèce de construction, tout élément concourant à la constitution d'un édifice par opposition aux éléments d'équipement* »¹³⁸⁹. A priori, les fractions d'ensemble¹³⁹⁰ peuvent constituer un ouvrage. Ils sont les éléments d'équipements indissociables avec l'ouvrage et les éléments d'équipements dissociables. De la même façon, ils sont soumis aux prescriptions de l'article 1792 et suivant du Code civil.

D'après l'article 1792-2 du Code civil, constituent des éléments d'équipement indissociables ceux qui font « *indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert* ». L'alinéa 2 du même article a affiné cette notion en précisant que « *l'élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage* ». Le Professeur Zavaro critique cette situation et considère qu' « *il aurait été infiniment plus simple de définir le dommage décennal sans tenir compte de son siège et de renvoyer tout le reste au droit commun.* »¹³⁹¹

¹³⁸⁵ Ex. une serre (Cass. 3^{ème} civ., 2 mars 1999, 17 févr. 1999, n° 96-21-149, *Bull. civ. I*, n° 72 ; *RDI* 1999 p. 258, obs. Ph. Malinvaud), clôture (Cass. 3^{ème} civ. 17 févr. 1999, n° 96-21-149, *Bull. civ. III*, n° 38), etc.

¹³⁸⁶ Ex. habitat, bureau, centre commercial, etc.

¹³⁸⁷ Ex. réalisation d'un mur de soutènement (Cass. 1^{ère} civ., 26 févr. 1991, n° pourvoi 89-11563, *Bull. civ. I*, n° 75), travaux confortatifs d'un terrain à la suite d'un glissement menaçant 2 villas préexistantes (Cass. 3^{ème} civ., 12 juin 1991, n° pourvoi 89-20.140, *Bull. civ. III* ; n° 168 *RDI* 1991, p. 358, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli.), travaux de drainage (Cass. 3^{ème} civ., 6 nov. 2002, n° pourvoi 01-11.311, *RDI* 2003 p. 86, obs. Ph. Malinvaud, CA. Douai 24 sept. 1991. *RDI* 481, obs. Ph. Malinvaud, B. Boubli), un talus s'il implique un ouvrage de soutènement (Cass. 3^{ème} civ., 12 juin 2002, n° pourvoi 01-01.236, NP, *RDI* 2002. p. 321 obs. Ph. Malinvaud) etc.

¹³⁸⁸ Cass. 3^{ème} civ., 12 juin 2002, préc.

¹³⁸⁹ G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, Puf, 7^{ème} éd. 2005.

¹³⁹⁰ Ex. fenêtre qui assure le clos de l'ouvrage ; Ph. Le Tourneau, C. Bloch, D. Krajewski, M. Poumarède, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz action 2012, n° 4609.

¹³⁹¹ M. Zavaro, *La responsabilité des constructeurs*, Lexis Nexis, 3^{ème} éd., 2013, p. 51.

D'ailleurs, les éléments d'équipement dissociables établis par l'article 1792-3 du Code civil « *font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement* »¹³⁹². Cette garantie doit être retenue lorsque l'élément d'équipement dissociable a été installé lors de la construction d'un ouvrage tandis que seule la responsabilité contractuelle de droit commun s'applique lorsqu'un tel équipement a été adjoint à un ouvrage déjà existant¹³⁹³.

Aucune définition n'a été émise pour séparer les éléments dissociables des éléments indissociables. La seule entreprise possible c'est de lire *a contrario* l'article 1792-2 du Code civil. Autrement dit, constituent des éléments d'équipement dissociables ceux qui ne vérifient pas les critères législatifs définissant l'indissociabilité.

b. La responsabilité des constructeurs appliquée au défaut de la performance énergétique

D'après ce qui a été avancé, il s'avère que les travaux d'économie d'énergie peuvent bien constituer un ouvrage, lors de toute construction neuve, tels que les travaux d'isolation et d'étanchéité. Mais, qu'en est-il des installations photovoltaïques¹³⁹⁴ ? Seront-elles considérées comme des ouvrages relevant de la responsabilité spécifique des articles 1792 et suivants du Code civil ou de la responsabilité de droit commun ?

La réponse à cette question est nuancée selon le type d'installation, sa fixation sur le bâtiment et la nature du dommage. En effet, il existe des variétés de panneaux photovoltaïques, à savoir, des panneaux installés en toiture, qui sont considérés comme intégrés au bâtiment, sauf lorsqu'ils sont posés en surimposition sur une structure métallique de « type console », en façade¹³⁹⁵, et des panneaux posés au sol. Il est à préciser que les

¹³⁹² La garantie biennale a été retenue à propos d'une installation de rafraîchissement affectée de défauts techniques conduisant l'expert à conclure à une possible non-conformité de l'immeuble à la RT (CA. Aix-en-Provence, 9 avr. 2009, n° 2009/194. N° *Lexbase* : A 1258 HKS ; CA. Metz, 10 mai 2012, *Juris-Data*, n° 018443).

¹³⁹³ Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 2003, n° 02-12. 215 FS-P+B. N° *Lexbase*, A 4322DAC, *Bull. civ.* 111, n° 224, *RD imm.*, 2004, p. 193, note Ph. Malinvaud. Défrénois, 2005, p. 60. chron. H. Périnet-Marquet.

¹³⁹⁴ L'annexe 4 de l'arr. du 12 janv. 2010 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3° de l'art. 2 du décr. n° 2000-1196 du 6 déc. 2000 définit les installations photovoltaïques comme étant : « *un ensemble composé du système photovoltaïque et des éléments assurant la transmission et la transformation du courant électrique (câblages, onduleurs, etc.)* »

¹³⁹⁵ Prenant la forme de brise-soleil, bardage, verrière, allège.

panneaux fixés au sol vont être régis par l'article 1792-3 du Code civil. Le décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 *relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité* a retenu la qualification d'ouvrage¹³⁹⁶ pour les installations de production d'électricité¹³⁹⁷. Or, cette qualification n'intéresse pas l'applicabilité de la responsabilité décennale, mais le droit de l'urbanisme. De ce fait, il appartient au juge de vérifier si l'installation peut être considérée un ouvrage selon les critères déjà exposés ou bien un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de couvert, de clos ou juste un élément d'équipement dissociable.

Les installations ayant des propriétés assurant la performance énergétique, telles que les installations de géothermie¹³⁹⁸, puits de captage¹³⁹⁹, etc. ont été considérées des ouvrages. Cependant, la doctrine est partagée¹⁴⁰⁰ concernant la qualification de la ferme solaire. En effet, la centrale photovoltaïque est une usine de production de l'électricité dépourvue de bâtiments, à l'exclusion du bâtiment de service où sont installés les onduleurs et les bâtiments de connexion avec Électricité de France¹⁴⁰¹ (EDF). En même temps, cette centrale est fixée sur des supports qui sont ancrés au sol par des équipements. La doctrine est hésitante sur le fait de considérer ce support un ouvrage soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil et ces accessoires des éléments d'équipement, notamment, avec l'existence des exceptions admises par la jurisprudence, tel que le silo¹⁴⁰², les aquariums géants¹⁴⁰³. Il est à noter que ces décisions ont été motivées par la difficulté de transporter ces installations malgré leur mobilité.

¹³⁹⁶ JORF n° 0269 du 20 nov. 2009.

¹³⁹⁷ Art. R. 421-2 du C. urb. affirme que : « *les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt* ».

¹³⁹⁸ CA. Paris, 19^{ème} Ch. B. 12 sept. 2002, *Juris-Data* n° 2002-187036, *RD imm.* 2002, p. 543, obs. Ph. Malinvaud.

¹³⁹⁹ Est un ouvrage en raison de « *l'ampleur, de la nature et du coût des travaux* » : CA. Versailles, 5 oct. 2009, *Juris-Data* n° 2009-379496.

¹⁴⁰⁰ Ph. Malinvaud, « Photovoltaïque et responsabilité » *RDI* 2010, p. 360 ; P. Dessuet, « L'impact du grenelle sur l'assurance construction », *RDI* 2011, p. 34.

¹⁴⁰¹ Premier producteur et fournisseur d'électricité en France et dans le monde. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial a été créé le 8 avr. 1946.

¹⁴⁰² Cass. 1^{er} civ., 9 févr. 2000, pourvoi n° 98-16.017.

¹⁴⁰³ Cass. 3^{ème} civ., 9 févr. 2000, pourvoi n° 98-16017, *AJDI* 2000. 435.

2. La responsabilité des constructeurs appliquée aux travaux sur existants

C'est une matière très importante puisque les travaux sur existants représentent un chiffre d'affaire supérieur à celui de la construction neuve¹⁴⁰⁴. Pour des raisons politiques et économiques l'homme procédait tout au long de l'histoire à des rénovations¹⁴⁰⁵. Dans notre époque, avec les contraintes liées au respect de l'environnement et la réglementation thermique 2012¹⁴⁰⁶, la rénovation sera plus accélérée même intensifiée¹⁴⁰⁷. Notamment, avec l'adoption de la nouvelle loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte¹⁴⁰⁸ qui avait libellé son titre II « *Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, ...* »¹⁴⁰⁹. Cette rénovation énergétique concerne les bâtiments publics¹⁴¹⁰ que privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an¹⁴¹¹.

Il s'avère que construire du neuf sur un ancien est techniquement plus délicat et complexe que de construire sur un terrain vierge. En fait, la nouvelle construction peut causer des dommages d'une part à la construction neuve et d'autre part à la construction déjà existante, comme elle peut affecter les deux constructions. En outre, les nouveaux travaux peuvent être dérisoires, et, par conséquent, peuvent impliquer de graves désordres.

Le régime juridique de la garantie applicable aux travaux sur existants n'a pas été précisé ni par le législateur marocain ni français¹⁴¹². Cependant, en France, la jurisprudence a

¹⁴⁰⁴ Dalloz action droit de la construction, Responsabilité des constructeurs : Garantie-bienno-décennale-domaine : les ouvrages et leurs désordres, Ph. Malinvaud, 2010, n° 473 ; H. Périnet-Marquet, « La responsabilité relative aux travaux sur existants », *RDI* 2000, p. 483.

¹⁴⁰⁵ P. Dessuet, « Travaux sur existant : la responsabilité », *RDI* 2012, p. 128.

¹⁴⁰⁶ RT 2012.

¹⁴⁰⁷ Ex. transformer les bureaux en des centrales de production d'électricité, changement des fenêtres, isolation de la toiture, remplacement des chauffages par des installations photovoltaïques, thermodynamiques.

¹⁴⁰⁸ LTECV.

¹⁴⁰⁹ JORF n° 0189 du 18 août 2015, p. 14263

¹⁴¹⁰ Art. 3 de LTECV précise que : « *la France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, etc.* »

¹⁴¹¹ Art. 14 de la LTECV ; Art. L. 110-10 du CCH.

¹⁴¹² S. Bertolaso, E. Menard, « La rénovation énergétique à l'épreuve du droit de la responsabilité civile », *Constr-Urb.* 2016, n° 2, étude 3.

joué un rôle actif et essentiel dans la détermination des contours et des critères laissés en suspens par le législateur.

Le Comité pour l'application de la loi du 4 janvier 1978 dite (COPAL) dans son avis du 25 novembre 1983 a défini les existants comme étant : « *les parties anciennes de la construction, existantes à l'ouverture du chantier et sous, sur ou à l'intérieur desquelles sont exécutés des travaux de réalisation d'ouvrages nouveaux* ». La notion d'« ouvrage existant » a été complètement ignorée par le législateur, jusqu'à l'ordonnance du 8 juin 2005. En effet, cette ordonnance avait inséré cette notion expressément dans l'article L. 243-1-1, paragraphe 2 du Code des assurances sans, pour autant, lui attribuer une définition juridique. De son côté, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, *portant engagement national pour le logement*,¹⁴¹³ dans l'article 80 relative à la « vente d'immeuble à rénover », a essayé de créer un régime spécial pour ce type de travaux mais sans résultat. Pourtant, l'enjeu est grand, puisque selon ce régime les conditions d'assurance se précisent. En conséquence, il convient de déterminer le régime juridique applicable.

Le Comité pour l'application de la loi du 4 janvier 1978¹⁴¹⁴ du 25 novembre 1983 a opéré une distinction entre la survenance des dommages aux travaux neufs et ceux causés aux existants par l'effet des travaux neufs. Or, ce qui nous intéresse le plus est d'étudier les désordres affectant les travaux neufs.

Deux situations seront traitées, la première s'attache à la défectuosité de la conception et à la mauvaise exécution des travaux (*a*), et la dernière situation visera les désordres affectant les travaux neufs à cause des vices propres aux existants (*b*).

a. Le régime juridique applicable aux désordres affectant les travaux neufs en raison de la mauvaise conception et la défectuosité de l'ouvrage

La jurisprudence a toujours appliqué la responsabilité décennale aux travaux de rénovations, mais, avec des conditions bien précises. En effet, il importe d'abord que la partie

¹⁴¹³ JORF n°163 du 16 juill. 2006, p.10662.

¹⁴¹⁴ COPAL.

nouvelle soit considérée comme étant un ouvrage¹⁴¹⁵. Ensuite, il faut appliquer cette responsabilité en tenant compte de la nature et de la consistance des travaux réalisés¹⁴¹⁶, de sorte qu'une distinction doit être opérée entre les travaux de rénovations lourdes¹⁴¹⁷ et celles légères¹⁴¹⁸.

Pour les travaux de rénovations lourdes, la jurisprudence exige que les travaux soient d'une grande importance¹⁴¹⁹, au niveau de la structure, de la quantité, de la technique et au niveau financier¹⁴²⁰, à titre d'exemple, l'installation d'une chaudière équipée d'un brûleur et d'une pompe à chaleur associée à une cuve de 20 m³ enterrée¹⁴²¹, et l'installation d'une climatisation sur un existant¹⁴²². Ces installations impliquent la modification des locaux et la mise en place d'une installation complète incorporée aux gros œuvres¹⁴²³. Pour les rénovations légères, la jurisprudence impose soit l'adjonction de matière¹⁴²⁴, soit l'intégration à des ouvrages de maçonnerie¹⁴²⁵, à titre d'exemple, la cheminée¹⁴²⁶. Raison qui a poussé la jurisprudence à ne pas considérer l'installation d'un insert dans une cheminée préexistante comme étant un ouvrage¹⁴²⁷. En effet, elle avait jugé qu'il n'y avait pas construction d'une

¹⁴¹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 4 oct. 2012, n° 10-22.991 ; *RDI* 2012, p. 102, obs. J. Ph. Tricoire.

¹⁴¹⁶ G. Leguay, « Le recadrage des garanties légales en matière de travaux sur existants », *RDI* 2006, p. 110.

¹⁴¹⁷ Ex. réhabilitation. Cass. 3^{ème} civ., 29 janv. 2002, n° 01-13.034 : *Juris-Data* n° 2003-017486 – B. Boubli ; Ph. Malinvaud, « Les travaux de rénovation doivent être assimilés à la construction », *RDI* 1994, p. 457.

¹⁴¹⁸ Ex. aménagement et réparation.

¹⁴¹⁹ Cass. 3^{ème} civ., 6 nov. 1996, n° 94.16-786, *RDI* 1997, p. 246, obs. C. Saint-Alary-Houin; Ph. Malinvaud, B. Boubli, « Les travaux de rénovation doivent être assimilés à la construction d'ouvrage », *RDI* 1994, p. 457 ; R. Raffi, « Assimilation à une construction d'importants travaux de réhabilitation d'un immeuble et indivisibilité entre l'existant et les travaux neufs », *D.* 1995, p. 279 ; Ph. Malinvaud, « Une rénovation importante est la construction d'un ouvrage », *RDI* 2001, p. 251.

¹⁴²⁰ Ph. Malinvaud, « Quand les travaux de rénovation deviennent-ils la construction d'un ouvrage ? », *RDI* 2006, p. 230.

¹⁴²¹ Cass. 3^{ème} civ., 18 nov. 1992, p. 81, obs. B. Boubli, Ph. Malinvaud.

¹⁴²² CA. Paris, 19 ch. A, 2 mai 2001 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2009, n° 07.20-892 ; *RDI* 2009, p. 254, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴²³ D. Tomasin, « L'installation d'un climatiseur est un ouvrage », *RDI* 2001, p. 384 ; Ph. Malinvaud, « Un climatiseur installé sur des existants n'est pas un ouvrage, ni un élément d'équipement », *RDI* 2004, p. 193.

¹⁴²⁴ Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011, n° 10.10-763.

¹⁴²⁵ *Droit de la construction*, Dalloz action n° 7212 ; Les travaux consistant en une réfection importante de chauffage, avec pose d'une chaudière et de radiateurs et de l'appareillage sanitaire et création d'arrivées d'eau de vidanges et raccordements, le tout avec mise en place de conduites enterrées (CA Paris, Pôle 4, 5^{ème} ch., 17 oct. 2012, n° 10/00735 N° LEXBASE : A 455901 UK.

¹⁴²⁶ Cass. 3^{ème} civ., 25 févr. 1998, n° 96-16.214, *D.* 1998, p. 79 ; *RDI* 1998, p. 259, obs. B. Boubli, Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011, préc.

¹⁴²⁷ Cass. 3^{ème} civ., 6 févr. 2000, n° H 00-15.301, *RDI* 2002, p. 149 ; obs. Ph. Malinvaud.

cheminée, mais un simple aménagement d'une installation préexistante qui n'avait pas besoin d'une reprise de maçonnerie.

Le dernier critère édité par la jurisprudence s'attache à la fonction technique. Ainsi, les travaux de ravalement et de peinture de façade ont été considérés des travaux de construction, tant qu'ils assurent une fonction d'étanchéité, par opposition au cas où ils auront une simple fonction d'esthétique¹⁴²⁸. La jurisprudence a toujours considéré que l'isolation thermique constitue bien un ouvrage¹⁴²⁹. Cependant, cette position s'est trouvée hésitante dans plusieurs arrêts visant l'isolation thermique à l'extérieure de l'immeuble. En l'espèce, la jurisprudence de 2002 a considéré l'isolation qui ne produit aucune modification de la surface comme étant un élément d'équipement dissociable¹⁴³⁰. Par ailleurs, un autre arrêt avait jugé que l'isolation est un élément d'équipement indissociable¹⁴³¹. De toute évidence, rien n'empêche la combinaison de ces critères, en vue de qualifier les éléments d'équipement installés à *posteriori* des ouvrages.

Une fois la qualification d'ouvrage est retenue pour les éléments d'équipement, il convient de savoir par rapport à quel ouvrage l'atteinte à la solidité ou à la destination est appréciée. La jurisprudence est incohérente et n'apporte pas de solution tranchante. L'ancienne jurisprudence¹⁴³² considère que la destination s'apprécie au niveau de l'ouvrage dans sa globalité. Cependant, la jurisprudence la plus récente admet la destination juste pour l'ouvrage neuf¹⁴³³.

Il importe de souligner que les éléments d'équipement dissociables, tels que les installations photovoltaïques¹⁴³⁴ ou le système d'isolation extérieure¹⁴³⁵, installés sur un

¹⁴²⁸ J.-P. Karila, « La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture », *RDI* 2001, p. 201 ; Ph. Malinvaud, « Un complexe d'isolation et d'étanchéité d'une façade est un ouvrage », *RDI* 2008, p. 448 ; cass. 3^{ème} civ., 19 nov. 2011, n° 10-21323.

¹⁴²⁹ Cass. 3^{ème} civ., 21 févr. 1978, n° 76-13827 ; Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 1990, n° 87-18474.

¹⁴³⁰ Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 2002, n° 00-19616 ; Cass. 3^{ème} civ., 4 jan. 2006, n° V 04-13.489, Arrêt n° 12 FS-P+B ; *JCP*, 2006, IV, 118.

¹⁴³¹ Cass. 3^{ème} civ., 2 oct. 2008, n° 07-15214.

¹⁴³² Cass. 3^{ème} civ., 26 janv. 2000, n° 98-13.423.

¹⁴³³ Cass. 3^{ème} civ., 18 juin 2008, n° 07-12.977, *RDI* 2008, p. 448, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴³⁴ Ph. Malinvaud, « Photovoltaïque et responsabilité », *RDI* 2010, p. 360.

¹⁴³⁵ Ph. Malinvaud, « Les éléments d'équipement dissociables installés sur des existants ne relèvent pas des articles 1792 et suivants, mais de la responsabilité de droit commun », *RDI* 2006, p. 134.

bâtiment existant ne sont pas considérés un ouvrage ni un élément d'équipement dissociable, et que c'est la responsabilité de droit commun qui sera appliquée.

b. *Le régime juridique applicable aux dommages causés aux travaux neufs pour des vices propres à la partie existante*

Le développement si après s'intéressera aux désordres affectant l'ouvrage installé sur un existant à cause d'un vice propre à ce dernier. La jurisprudence dans le célèbre arrêt Sogebor¹⁴³⁶ a admis l'application de la responsabilité décennale des constructeurs. Elle a affirmé que l'état des anciens ouvrages ne pouvait constituer une cause étrangère exonératoire, sauf dans le cas où cette cause était indécélable au moment des travaux réalisés¹⁴³⁷.

L'impropriété à destination est la deuxième condition pour appliquer la responsabilité décennale. Pourrait-elle être retenue en cas de désordres énergétiques ?

B. *L'impropriété à destination appliquée aux désordres énergétiques*

L'article 1792 du Code civil retient, en parallèle à la solidité de l'ouvrage, l'impropriété à la destination pour poursuivre le constructeur sur le fondement de la responsabilité décennale. L'impropriété à la destination est une notion extrêmement large et extensive. Elle n'a reçu aucune définition juridique. Le Vocabulaire juridique Capitant l'a définie comme étant : « *L'usage auquel une chose est affectée* »¹⁴³⁸. La jurisprudence s'attache à cette définition dans ces décisions¹⁴³⁹. Selon le Comité de l'application de la loi du 4 janvier 1978¹⁴⁴⁰, l'impropriété à la destination de l'ouvrage est « *celle qui entraîne l'impossibilité d'en jouir conformément à l'attente légitime du maître de l'ouvrage* ».

¹⁴³⁶ Cass. 3^{ème} civ., 30 mars 1994, n° pourvoi 92-11.1996. En l'espèce, cet arrêt traitait de l'attaque de la structure, en bois et maçonnerie d'un bâtiment très ancien par des champignons préexistants. Le promoteur Sogebor avait souscrit une Dommage Ouvrage et une police constructeurs non-réalisateur (CNR). L'assureur avait demandé la cassation de l'arrêt de la Cour de Paris. Il avait soutenu qu'il n'y avait aucun lien de causalité quelconque entre l'exécution des travaux neufs et les dommages qui affectaient les existants.

¹⁴³⁷ Cass. 3^{ème} civ., 26 fév. 2003, *RDI* 2003, p. 281, Obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴³⁸ Ex. destination commerciale ou d'habitation, etc.

¹⁴³⁹ Ex. théâtre, garage, parking pour les poids lourds, etc.

¹⁴⁴⁰ COPAL.

À ce stade de précision, la question cruciale qui nous intéresse est de s'assurer de la véracité d'applicabilité, *de jure*, de la notion d'impropriété à la destination lors de la déficience de la performance énergétique. Pour pouvoir répondre à cette question, deux cas se présentent. En effet, le premier cas s'attache à caractériser l'impropriété à la destination aux travaux d'isolation et de performance énergétique en tant qu'ouvrages et éléments d'équipements (1), tandis que le deuxième cas concerne le non-respect de la réglementation en vigueur (2).

1. L'application de l'impropriété à la destination aux travaux et éléments d'équipements permettant l'économie d'énergie

En présence des travaux qui constituent des ouvrages ou des éléments d'équipements, tels que les travaux d'isolation¹⁴⁴¹, le chauffage central¹⁴⁴², les capteurs solaires¹⁴⁴³, la responsabilité décennale a été retenue sur le fondement de l'impropriété à la destination, à condition que le désordre atteigne un certain seuil de gravité¹⁴⁴⁴. En l'occurrence, concernant l'élément d'équipement dissociable les réponses sont nuancées. La jurisprudence peut conclure à l'engagement de la responsabilité décennale¹⁴⁴⁵ comme elle peut le réfuter¹⁴⁴⁶. Il faut soutenir que l'impropriété à la destination doit affecter l'ouvrage en entier et non seulement l'élément d'équipement dissociable qui peut toujours être poursuivi sur le fondement de la garantie biennale¹⁴⁴⁷.

2. L'impropriété à la destination face à la réglementation thermique

Pour retenir la condition d'impropriété à la destination, il faut que le dommage soit grave et matériels. Serait-il pertinent d'appliquer cette condition aux désordres relatifs à l'absence d'économie d'énergie, à la surconsommation, à la température trop élevée ou trop

¹⁴⁴¹ CA. Paris, 28 févr. 1992, n° 92/21048 ; Cass., 3^{ème} civ., 18 juin 2008, n° 07-12977, *RDI* 2008, p. 448, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴⁴² CA. Metz, 20 avr. 2004, *Juris-Data*, n° 2004-245622 ; CA. Grenoble, 11 janv. 2005, *Juris-Data*, n° 2002-187036.

¹⁴⁴³ Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2000, n° 98-11986. *RDI* 2001, p. 82, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴⁴⁴ Ph. Malinvaud, « L'insuffisance des performances ne vaut pas nécessairement impropriété à la destination », *RDI* 2004, p. 380.

¹⁴⁴⁵ Cass. 3^{ème} civ., 14 oct. 1992, n° 91-11.628, *Bull. Civ. III*, n° 267.

¹⁴⁴⁶ Cass. 3^{ème} civ., 27 mars 1996, n° 94-15.832, *RDI* 1996, p. 380, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴⁴⁷ B. Boubli, Ph. Malinvaud, « Impropriété à la destination de l'ouvrage dans son ensemble », *RDI* 1996, p. 380 ; Cass, 3^{ème} civ., 18 juin 1998, n° 96-19. 573.

basse ? Mais, l'élément de gravité ne peut pas être retenu, étant donné que les désordres s'attachant aux travaux d'économie d'énergie sont immatériels¹⁴⁴⁸.

Il faut souligner, au préalable, que cette solution n'emporte pas l'adhésion de toute la doctrine¹⁴⁴⁹. Les arrêts sont contradictoires¹⁴⁵⁰. Aucune ligne de conduite spécifique ne peut être retenue. Il y a des arrêts qui refusent de caractériser l'impropriété à la destination qu'en présence d'un dommage matériel¹⁴⁵¹. D'autres arrêts exigent la concomitance d'un dommage matériel et d'un défaut de performance énergétique pour retenir l'impropriété à la destination¹⁴⁵². Tandis que d'autres arrêts admettent l'impropriété à la destination en cas d'une absence d'économie d'énergie¹⁴⁵³. Toutefois, pour ce dernier cas, il faut préciser que la performance énergétique a été promise dans un cadre conventionnel¹⁴⁵⁴.

Il se trouve que les juges du fond disposent d'une grande latitude d'appréciation de la notion d'impropriété à la destination¹⁴⁵⁵. En effet, ils ont retenu plusieurs types d'impropriété à destination, à savoir, « l'impropriété-dangereuse » (ex. norme de sécurité¹⁴⁵⁶,

¹⁴⁴⁸ « Sauf à rendre impossible l'utilisation de l'ouvrage, les dommages consistant dans un surcoût d'exploitation comme dans un déficit de production, ne relèvent pas de la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil », G. Durand-Pasquier, « L'application de la RT 2012 et la responsabilité décennale des constructeurs », *RDI* 2013, p. 184.

¹⁴⁴⁹ Ph. Malinvaud, « L'impropriété à la destination peut s'entendre de la non-obtention des économies d'énergie promises », *RDI* 2001, p. 82 ; J. Karila et C. Charbonneau, *Droit de la construction, responsabilité et assurance*, Litec, 2007, p. 164.

¹⁴⁵⁰ CA. Toulouse, 26 janv. 2009, *Juris-Data* n° 376846 ; CA. Paris, 6 juin 2006, *Juris-Data*, n° 308819 ; CA. Douai, 26 jan. 2004, *Juris-Data* n° 2004-26519 ; CA. Aix-en-Provence, 2 déc. 2004, *Juris-Data* n° 264967.

¹⁴⁵¹ Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2004, n° pourvoi 02-20.247. *RDI* 2004, p. 380, obs. Ph. Malinvaud ; C.A.A Douai, 17 oct. 2000. *RDI* 2000, p. 91, obs. F. Moderne.

¹⁴⁵² Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2000, n° pourvoi C 98-11.986, *RDI* 2001, p. 82, obs. Malinvaud ; CA. Paris, 26 sept. 2007, *Juris-Data* n° 2007-34.36.99 ; CA. Lyon, 22 fév. 2011, n° pourvoi 09.05580.

¹⁴⁵³ CA. Paris, 19^{ème} ch. A, 29 mars 2000, *RDI* 2000, p. 345, obs. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2000, n° C 98-11.986. *RDI* 2001 p. 82 obs. Ph. Malinvaud ; CA. Lyon, 22 fév. 2011, n° pourvoi 09-05.580 n° *Lexbase A* 3352 G 9 Z ; Cass. 3^{ème} civ., 8 oct. 2013, n° pourvoi 12-25.370.

¹⁴⁵⁴ Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2000, *RDI* 2001, p. 82, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 1997, n° pourvoi 1936 D, *RDI* 1997, p. 261 ; Un immeuble respectant les normes réglementaires peut être impropre à sa destination si le promoteur s'est engagé à appliquer des normes plus exigeantes (Cass. 3^{ème} civ., 10 oct. 2012, n° pourvoi 10-28.309, *D.* 2012. 2450 ; *RDI* 2012. 630. obs. Ph. Malinvaud, *ibid.* 2013. 156, note O. Tournafond et J.- P. Tricoire).

¹⁴⁵⁵ Ph. Malinvaud, « L'appréciation de l'impropriété à la destination relève du pouvoir souverain des juges du fond », *RDI* 1998, p. 96.

¹⁴⁵⁶ Cass. 3^{ème} civ., 10 mars 1981, *Bull. civ.* III, n°49 ; Cass., 3^{ème} civ., 12 jan. 2005, n° pourvoi 03-16.813 ; Cass., 3^{ème} civ., 3 déc. 1997, n° pourvoi 95-18.919, *RDI* 1998, p. 96 ; Paris, 19^{ème} ch. A, 20 avr. 2000, *RDI* 2000, p. 575, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2006, n° pourvoi H 05-10. 859 ; Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2010,

parasismiques¹⁴⁵⁷), « l'impropriété pour non-respect des normes d'urbanisme »¹⁴⁵⁸ « l'impropriété-inaptitude » (ex. normes d'accessibilités¹⁴⁵⁹, acoustiques¹⁴⁶⁰), et la plus insolite des créations de la jurisprudence c'est « l'impropriété-républicaine »¹⁴⁶¹. Ainsi, la jurisprudence pourrait facilement adopter la notion de « l'impropriété-énergétique » ou aussi « l'impropriété à destination durable »¹⁴⁶².

La réticence de la jurisprudence de prendre cette initiative, réside, premièrement, dans le fait que depuis la première réglementation thermique, le concept de la « *consommation conventionnelle* »¹⁴⁶³ a été mal choisi par le législateur. Au début, la question de la confusion ne s'imposait pas. Or, avec les nouvelles exigences de la réglementation thermique¹⁴⁶⁴ 2012, ce mauvais choix est devenu pesant. En effet, la « *performance conventionnelle* » ne signifie en aucun cas ce qu'un juriste peut entendre de la notion convention, à savoir, l'accord de volonté entre deux personnes¹⁴⁶⁵. L'expression signifie en réalité que « *la norme est un référentiel de convention, définissant les qualités intrinsèques d'un bâtiment, en termes de consommation énergétique, ce qui permet de mesurer les performances potentielles et*

n° pourvoi 07-21.950, *RDI* 2010, p. 321, obs. Ph. Malinvaud ; Cass. 3^{ème} civ., 21 sept. 2011, n° pourvoi 10-22.721.

¹⁴⁵⁷ Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2011, *RDI* 2011, p. 405, obs. Ph. Malinvaud.

¹⁴⁵⁸ Ph. Malinvaud, « L'impropriété à la destination peut résulter du non-respect des règles d'urbanismes », *RDI* 2004, p. 381 ; cass., 3^{ème} civ., 15 déc. 2004, *RDI* 2005, p. 130, obs. Malinvaud.

¹⁴⁵⁹ Aix-en-Provence 17 janv. 2002, juris-data n° 2002-171731 ; CA Paris, 23 sept. 2009, n° 07-07722 ; Cass., 3^{ème} civ., 5 nov. 2013, n° 12-25417.

¹⁴⁶⁰ Cass. 3^{ème} civ., 9 déc. 2003, *RDI* 2004, p. 196, obs. Ph. Malinvaud ; C'est un arrêt de principe, il avait clairement précisé que « *les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences réglementaires ont été respectées* » ; Cass. ass. Plén., 27 oct. 2006 – n° pourvoi Z 05-19.408, arrêt n° 544 P+B+R+I ; CA. Paris Pôle 4 ch. 5, 1 juill. 2009, n° 08. 08109, *AJDI* 2010, à. 70 ; Cass., 21 sept. 2011, n° 10-22.721, avait confirmé que « *les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale s'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination, même si les exigences légales et réglementaires sont respectées* ».

¹⁴⁶¹ Cette expression a été utilisée par l'avocat A. Dauger dans une affaire où la réglementation accessibilité n'était pas respectée (CA. Paris, 23 sept. 2009, n° S. 07/07722) ; Michelin-Mazéran, « Impropriété à destination et garantie décennale : un couple infernal ? », *Le Moniteur des Travaux Publics et des Bâtiments*, 7 juin 2013 ; S. d'Auzon, « L'inaccessibilité d'un immeuble aux handicapés pourrait engager la responsabilité décennale », *Le Moniteur des Travaux Publics et des Bâtiments*, 28 nov. 2013.

¹⁴⁶² J. Sénéchal, « La garantie des désordres et des défauts non-apparents dans la vente d'immeubles à construire : des concepts sous influences », *RDI* 2012, p. 43.

¹⁴⁶³ H. Périnet-Marquet, « Le poids des mots », *Constr-Urb*, n° 1 janv. 2011, repère 1.

¹⁴⁶⁴ RT 2012

¹⁴⁶⁵ Art. 1134 du C. civ., « *les conventions légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont fait* ».

certainement pas les performances réelles »¹⁴⁶⁶. On constate qu'on est en face de simple calculs et données théoriques de laboratoires établis pour l'immeuble dans sa globalité sur la base de la mise en œuvre de procédés de construction déterminés, et non d'une mesure réelle sur l'immeuble pour un appartement donné. Pour éviter ce malentendu, l'annexe I de l'arrêté du 11 octobre 2011¹⁴⁶⁷ avait précisé qu'il « *peut apparaître des écarts entre les consommations réelles qui seront observées pendant l'utilisation du bâtiment et la consommation conventionnelle calculée.* »

Deuxièmement, supposant que la performance énergétique est devenue la destination normale d'un bâtiment et que la responsabilité des constructeurs puisse être retenue à chaque défaillance de la performance énergétique ; Cela dit, cette situation est incompatible avec un régime de responsabilité fondée sur la présomption d'innocence des constructeurs, qui ne peut être renversée qu'en cas de force majeure¹⁴⁶⁸. Cette preuve sera difficile à rapporter¹⁴⁶⁹.

Les assureurs conteste cette qualification¹⁴⁷⁰ et refuse de garantir les constructeurs¹⁴⁷¹.

¹⁴⁶⁶ P. Dessuet, « Faut-il réformer le régime de responsabilité des constructeurs pour l'adapter à la nouvelle réglementation thermique applicable aux bâtiments ? », *RGDA*, 1^{er} avr. 2013, n° 2013-02, p. 259.

¹⁴⁶⁷ 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.

¹⁴⁶⁸ Ex. Le comportement du maître de l'ouvrage (C. Bataille, C. Birraux, rapport de l'office parlementaire des choix scientifique et technologique, La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ?, 3 déc. 2009, spéc. p. 17 ; Cass., 3^{ème} civ., 14 janv., 2009, n° 07- 19084 ; Cass., 3^{ème} civ., 22 sept. 2009, *Juris-Data*, n° 2009-049618.)

¹⁴⁶⁹ Le mode de vie des occupants et l'usage de l'immeuble interfère sur l'obtention de la performance énergétique promise. Ainsi, les constructeurs devront s'immiscer dans la vie des occupants.

¹⁴⁷⁰ Rapport Plan Bâtiment Grenelle : la Garantie de performance énergétique, 5 avr. 2012, p. 26 : la position des assureurs est résumée ainsi : « *il revient de rappeler que le marché considère, que les conséquences purement financières d'une consommation excessive d'un bâtiment ne devrait pas selon eux pouvoir entrer dans la définition de la destination d'un bâtiment* ».

¹⁴⁷¹ Il existe quelques produits destinés à garantir la performance énergétique, ex. des produits proposés par le Groupe Verspieren dans le cadre de son programme bâtiment durable, la couverture « *Performance énergétique rénovation* » : cette couverture garantit les travaux nécessaires pour mettre à niveau la performance énergétique et les conséquences financières liées au défaut de la performance énergétique ; la couverture « *Responsabilité civile professionnelle des bureaux d'études thermiques (BET)* ». Elle garantit les retombées financières des BET en cas de faute, d'erreur ou d'omission et qui déboucherait sur la non-atteinte de la performance promise ; Energ'Assu : l'objet de cette garantie est de couvrir la surconsommation liée à des erreurs qui seraient commises par le chauffagiste : problème de pose, de qualité, du matériel utilisé, différentiels de consommation ; la couverture « *Performance énergétique pour les constructeurs de maisons individuelles (CMI)* » : ce produit couvre le maître d'ouvrage et le constructeur contre le coût des travaux de mises aux normes du bâtiment pour combler l'écart entre la performance réalisée et la performance attendue.

Dans le cadre des garanties financières, le groupe Gras Savoye propose :

Devant cette atmosphère délétère, des groupes de travail ont été mandaté par le gouvernement pour décanter cette problématique¹⁴⁷².

C. La recherche et la réalisation d'un encadrement légal de la garantie de performance énergétique

La notion d'impropriété à la destination est subjective. Elle est soumise à l'appréciation souveraine du juge. Cette instabilité juridique a poussé le gouvernement à missionner un groupe de travail¹⁴⁷³ pour chercher des solutions pertinentes (1) afin de pouvoir encadrer juridiquement la performance énergétique en cas de son déficit (2).

1. Les propositions avancées par le Plan Bâtiment Durable

Dans le cadre du Plan Bâtiment Durable, deux rapports ont été émis par le groupe de travail désigné par le gouvernement.

Le premier rapport dénommé le *Plan Bâtiment Grenelle : la Garantie De Performance Énergétique*, publié le 5 avril 2012¹⁴⁷⁴. Ce rapport a été rédigé par un groupe de travail, dont la mission consisté *définir la garantie, dire ce que l'on peut garantir et jusqu'où peut aller la garantie de façon raisonnable*. Aussi, il devait *présenter les principales caractéristiques*

-
- la « *garantie de bonne fin contractuelle* » : il s'agit de cautionnement classique d'atteinte du niveau de performance contractuel défini entre le maître d'ouvrage et l'entreprise réalisant les travaux. Il permet de garantir que l'entreprise garantira ces travaux conformément aux prévisions contractuelles de résultat.
 - la « *garantie de substitution à la retenue de garantie légale* » : cette garantie correspond à 5 % du marché de travaux et sa validité et d'un an à compter de la signature du procès verbal de réception des travaux.

Ces solutions restent limiter puisque le défaut de performance énergétique peut apparaître des années après la réception.

¹⁴⁷² Par lettre de mission du 6 sept. 2012, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et Delphine Batho ; ministre de l'Écologie, du Développement Durable, et de l'Énergie ont confié à Philippe Pelletier (avocat) le pilotage et la mise en œuvre d'un nouveau plan de performance énergétique.

¹⁴⁷³ Ce groupe de travail est composé de juristes, des constructeurs, des propriétaires publics et privés, des assureurs, des administrateurs de biens et syndics, des maîtres d'ouvrage et promoteurs, des contrôleurs techniques, des thermiciens, des associations, etc.

¹⁴⁷⁴ Il a été co-présidé par C. Costa et M. Jouvent avec le concours de Madame A. Dauger.

*d'une garantie de performance énergétique, et examiner la nécessité des contre-garanties*¹⁴⁷⁵ afin d'éviter toute insécurité juridique et préserver le système d'assurance.

Dans cette perspective, des propositions ont été avancées. En effet, certains acteurs ont défendu la théorie d'inclure le défaut de la garantie de performance énergétique dans le cadre de la garantie légale¹⁴⁷⁶. D'autres auteurs ont réfuté ardemment cette orientation¹⁴⁷⁷. À cet égard, le Professeur émérite Périnet-Marquet avait proposé d'instaurer un seuil au-delà duquel la consommation d'énergie électrique rendrait l'ouvrage juridiquement impropre à sa destination, une température intérieure deviendrait soit trop importante, soit insuffisante pour que l'ouvrage soit rendu impropre à sa destination. À cet effet, il suggère d'utiliser l'article L. 111-22 du Code de la construction et de l'habitation en vue de prescrire ces dispositions. Nonobstant, le Professeur Dessuet avait prôné la création de l'article 1798-8 du Code civil, ainsi rédigé : *« la responsabilité et les garanties visées aux articles 1792 et suivants, ne comprennent pas le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage, dès lors qu'ils ont pour objet exclusif de mettre un terme à un préjudice financier, lié à un défaut de performance énergétique conventionnel entendue au-delà de la réglementation en vigueur ou à un défaut de production énergétique à usage externe »*.

Ce rapport a eu le mérite de mettre en place deux garanties contractuelles de performance énergétique¹⁴⁷⁸, à savoir, la Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque¹⁴⁷⁹ (GPEI) et la Garantie de Résultats Énergétiques sur l'Usage (GRE). La Garantie de

¹⁴⁷⁵ Rapport du Plan Bâtiment Grenelle, p. 4.

¹⁴⁷⁶ Ex. Mr. M. Vauthier, etc.

¹⁴⁷⁷ Le cas du Professeur P. Dessuet.

¹⁴⁷⁸ Cette garantie a *« pour objet de garantir une efficacité énergétique. Sa mise en œuvre se traduit par l'obligation souscrite par un prestataire d'atteindre des objectifs d'efficacité énergétique »*.

¹⁴⁷⁹ Cette garantie est définie : *« un engagement contractuel entre :*

- un maître d'ouvrage, ou un propriétaire, appelé *« le bénéficiaire »* et un *« prestataire »*, appelé *« le garant »* (maître d'œuvre, entreprises) ou bien un bénéficiaire utilisateur (acquéreur, ou locataire ou particulier faisant construire) et un *« prestataire »*, maître d'ouvrage (MOA) professionnel, ou bien constructeur (maître d'œuvre et entreprises.

Dans les deux cas, le prestataire s'engage,

- dans le cadre de la réalisation de travaux neufs ou sur existant,

- portant sur un immeuble ou sur un ensemble d'immeubles,

- sur un niveau maximal de consommations énergétiques *« théoriques »* ou *« conventionnelles »* ou *« normalisées »*.

En respectant un scénario d'utilisation et des paramètres de confort spécifiés (température, ventilation, qualité de l'air, etc.).

Performance Énergétique Intrinsèque¹⁴⁸⁰ concerne les opérations, au stade conception et travaux, dans lesquelles il est prévu que les performances recherchées seront supérieures à celles de la réglementation thermique s'appliquant aux travaux envisagés. Par ailleurs, l'autre garantie incorpore l'exploitation et l'usage¹⁴⁸¹.

Ce premier rapport a été considéré comme un rapport d'étape. Étant donné que les auteurs ont seulement défriché le sujet. Ainsi, ils n'ont pas apporté une réponse satisfaisante, en raison du manquement de retours suffisants de la mise en place de la réglementation thermique 2012¹⁴⁸². Ainsi, il était vital d'organiser un deuxième débat. Dans ce contexte, un groupe de travail a été réuni après la lettre de mission présentée par Philippe Pelletier le 19 novembre 2012.

Le deuxième rapport¹⁴⁸³ a été publié le 22 juillet 2013. Il avait pour objectifs *d'établir des propositions d'encadrement légal du risque de mise en jeu de la garantie décennale, une méthodologie pratique de la mise en place d'une Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque¹⁴⁸⁴, et de contribuer à recueillir et à diffuser les pratiques innovantes en matière de Garantie de Performance Énergétique¹⁴⁸⁵*. Dans cette optique, le groupe de travail a pris l'initiative de définir, au préalable, la destination de l'ouvrage. En effet, il a précisé que cette destination, « *en matière de performance énergétique, s'entend de la réglementation thermique, qui impose un niveau de consommations conventionnelles (5 usages)¹⁴⁸⁶ apprécié sur l'ensemble de l'ouvrage et non lot par lot, mais en aucun cas l'appréciation de la performance ne prend comme référence les consommations réelles. En outre, il a suggéré que l'impropriété soit apprécié en tenant compte de l'entretien, qui n'est pas visé comme une cause d'exonération de responsabilité, mais comme un élément d'appréciation de l'atteinte à*

¹⁴⁸⁰ GPEI.

¹⁴⁸¹ Cette garantie est définie comme : « un engagement contractuel entre : un maître d'ouvrage, ou un propriétaire ou un locataire, appelé le « bénéficiaire » et un prestataire spécialisé, appelé « le garant », par lequel ce dernier s'engage, pour un immeuble ou sur un ensemble d'immeubles, dans le cadre de la réalisation de travaux neufs ou sur existant ou même sans qu'il y ait des travaux, sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles mesurables, ou sur un pourcentage de réduction des consommations énergétiques réelles par rapport à une situation de référence avant contrat. En respectant des paramètres de confort spécifiés (température, ventilation, qualité de l'air, etc.), et ceci pendant une durée de couverture contractualisée ».

¹⁴⁸² Rapport du Plan Bâtiment Grenelle, p. 5.

¹⁴⁸³ Ce rapport a été co-présidé H. Michel et J. Michel avec le concours de Madame A. Dauger.

¹⁴⁸⁴ GPEI.

¹⁴⁸⁵ GPE, Rapport du Plan Bâtiment Durable : La Garantie de Performance énergétique, p. 5.

¹⁴⁸⁶ Chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires de chauffage.

la destination en matière énergétique, dans la mesure où la performance calculée suppose que les éléments techniques pris en compte dans le calcul soient normalement entretenues pour garantir leur efficacité »¹⁴⁸⁷. Aussi, les auteurs ont proposé d'écarter les garanties légales de responsabilité des constructeurs, et par ricochet l'assurance obligatoire de tout ce qui en matière de performance énergétique relève de la performance réelle, d'où le texte proposé par Monsieur Dessuet : « *ne relèvent pas des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4, les dommages entraînant un défaut de performance énergétique étendus au-delà de la réglementation en vigueur ou à défaut de production énergétique à usage externe.* »¹⁴⁸⁸

Sur le principe, tout le monde était d'accord, à l'exception des assureurs. En effet, ils avançaient qu'en l'état actuel de la technique, le processus n'est pas encore maîtrisé. Donc, ils refusaient la mise en jeu de la garantie décennale en matière de performance énergétique. Ainsi, ils ont recommandé une garantie de cinq ans, sans présomption de responsabilité.

Toujours, dans le cadre de ce débat acharné, le Professeur Périnet-Marquet a proposé un autre texte, dans lequel il précise que : « *l'impropriété à la destination mentionnée à l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L. 111-3 du présent code est appréciée, en matière de performance énergétique, au regard de la seule consommation « conventionnelle » de l'ouvrage telle que celle-ci résulte des textes d'application des articles L.111-9 et L.111-10 du présent code. Elle est appréciée dans l'hypothèse d'un ouvrage collectif non par lot ou par local, mais globalement sur l'ensemble de l'ouvrage.* »

En conséquence, cet échange a abouti à l'écriture d'un nouvel article L.111-10-5 inséré dans le Code de la construction et de l'habitation destiné à résoudre cette épineuse question. En effet, cet article a précisé que « *nonobstant toute stipulation contractuelle contraire, la destination mentionnée à l'article 1792 du code civil, reproduit à l'article L.111-13 du présent code, est définie, en matière de performance énergétique, au regard de la seule consommation « conventionnelle » maximale de l'ouvrage, telle que celle-ci résulte des textes d'application des articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent code. La production énergétique à usage externe est prise en compte, uniquement si elle entre dans son calcul.*

¹⁴⁸⁷ Rapport Plan Bâtiment Durable, p. 11.

¹⁴⁸⁸ Codification dans le nouvel article 1798-8 du C. civ.

L'impropriété à la destination ne peut être retenue que dans le cas d'une différence de consommation conventionnelle supérieure à un seuil, en présence de dommages affectant naturellement l'ouvrage ou ses éléments d'équipement.

Elle est appréciée globalement pour l'ensemble de l'ouvrage construit ou modifié, y compris ses éléments d'équipement, en tenant compte des conditions de son entretien après la réception, et sur la base des éléments techniques du référentiel et du mode de calcul réglementaire ayant permis la délivrance de l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique. »

Le dernier alinéa de cet article avait précisé qu'un décret en Conseil d'État doit être adopté afin de déterminer le seuil et les modalités d'appréciation de la consommation conventionnelle dans le cadre des expertises. Ainsi, il a été recommandé de créer par décret un nouvel article R. 111-21-2 du Code de la construction et de l'habitation¹⁴⁸⁹ fixant le seuil à 20 % kWhep/m².an¹⁴⁹⁰ sans pouvoir être inférieur à 10 % kWhep/m².an. Par ailleurs, ces acteurs ont appelé à modifier par arrêté l'annexe II de l'article A. 243-1 du Code des assurances « CLAUSES-TYPES APPLICABLES AUX CONTRATS D'ASSURANCE DE DOMMAGES OUVRAGE »¹⁴⁹¹, et de modifier par arrêté l'article 9 du chapitre V de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments¹⁴⁹².

En ce qui concerne la garantie contractuelle de performance énergétique, le groupe de travail du Plan Bâtiment Durable avait traité seulement la Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque¹⁴⁹³, en attendant que cette garantie facilite la mise en place d'une

¹⁴⁸⁹ L'art. R 111-21-2 du CCH précise que : « pour l'application de l'article L. 111-10-5 du CCH, le seuil mentionné à l'alinéa 2 est fixé à 20 % sans pouvoir être inférieur à 10 kWhep/m².an.

- le seuil est déterminé par référence à la consommation conventionnelle maximale de l'ouvrage telle quelle résulte des textes d'application des articles L. 111-9 et L. 111-10 du même code ;

- l'expertise doit permettre d'établir la réalité du dépassement de la consommation conventionnelle, en déterminer les causes ainsi que la nature et le coût des travaux nécessaires à la réparation de l'ouvrage. »

¹⁴⁹⁰ Kilowatt/heure d'énergie primaire.

¹⁴⁹¹ Rapport du Plan Bâtiment Durable, p. 22.

¹⁴⁹² Rapport du Plan Bâtiment Durable, p. 22.

¹⁴⁹³ GPEI ; Pour pouvoir garantir la performance énergétique, un guide méthodologique de la GPEI a été établi, contenant 60 actions réparties entre 7 phases du projet :

- pré-programmation-programmation (11 actions) ;
- conception (12 actions) ;
- DCE et choix des entreprises (6 actions) ;

Garantie de Résultats Énergétiques sur l'Usage¹⁴⁹⁴. De ce fait, le projet de la charte de la Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque¹⁴⁹⁵ visant l'établissement d'une méthodologie pratique de cette garantie a été mis en place¹⁴⁹⁶. Il est à noter que, cette charte est destinée, dans un premier temps, à garantir les constructions d'immeubles à usage tertiaire¹⁴⁹⁷.

2. L'encadrement légal de la responsabilité des constructeurs lié à la performance énergétique

Après d'intense débat¹⁴⁹⁸, la loi relative à la transition énergétique a été adoptée, mettant ainsi, un terme au bouillonnement doctrinal sur la mise en œuvre de la garantie décennale en cas de défaut de la performance énergétique. *A priori*, le nœud s'est refermé sur les constructeurs et les assureurs¹⁴⁹⁹. En effet, l'article 31 de cette loi avait incorporé dans le Code de la construction et de l'habitation l'article L. 111-13-1 consacrant la mise en œuvre de la garantie décennale en cas de déficit de la performance énergétique¹⁵⁰⁰. Cet article dispose

-
- travaux (6 actions) ;
 - préparation de la réception et de la mise en gestion (6 actions) ;
 - réception (11 actions) ;
 - ajustement (6 actions).

¹⁴⁹⁴ GRE.

¹⁴⁹⁵ GPEI.

¹⁴⁹⁶ Elle décrit les engagements des organismes signataires pour :

- 1. partager une définition commune de la GPEI,
- 2. Partager les éléments de terminologie connexes,
- 3. Mettre en œuvre le guide méthodologique de la GPEI,
- 4. Mettre en œuvre un outil de simulation énergétique dynamique présentant des caractéristiques fonctionnelles minimales,
- 5. Sensibiliser et/ou former les intervenants dans le domaine,
- 6. Faire un suivi annuel de la mise en œuvre de la GPEI.

¹⁴⁹⁷ Le plan d'action pour le logement a été annoncé le 21 avr. 2013 par le président de la République. Il décline le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), plan d'actions de l'État mis en place pour rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés. Dans ce cadre, le maître d'ouvrage souhaitant investir dans les travaux d'économie d'énergie (entre 15 000 et 20 000 euros) doit être rassuré quant à la réalité des économies réalisées.

¹⁴⁹⁸ Neuf séances plénières du Conseil national du débat sur la transition énergétique.

¹⁴⁹⁹ Le Professeur H. Périnet-Marquet a déclaré que : « le nœud coulant de la performance énergétique est entrain de se refermer, doucement mais sûrement, sur les constructeurs et leurs assureurs » à l'occasion d'un arrêt rendu le 8 oct. 2013, énonçant que les désordres d'isolation thermiques, seulement susceptible d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort peuvent rendre l'ouvrage « impropre à sa destination. Voir, Editorial de la revue « Opérations immobilières », novembre-décembre 2013.

¹⁵⁰⁰ A. Caston, F-X. Ajaccio, « Le mariage forcé de la responsabilité décennale et de la performance énergétique », *Le moniteur* n° 5836, 2 oct. 2015.

qu' « *en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ces éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.* »¹⁵⁰¹

Il appert que le fait de retenir la garantie décennale à l'ordre de la défaillance énergétique est soumis à l'accumulation de trois conditions. En effet, le législateur exige, au premier abord, la réalisation d'un dommage devant provenir d'un défaut de produit, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ces éléments d'équipement. Au second abord, il est nécessaire que ce dommage ne soit pas banal. Il doit être d'une grande importance permettant de rendre le coût de l'utilisation de l'immeuble excessif.

La deuxième condition est susceptible d'être critiquée. Il a été souligné précédemment, que parmi les objectifs de la mise en place du Plan Bâtiment Durable est de limiter au juge son pouvoir d'appréciation. Cependant, cette condition lui remet pleinement ce pouvoir. Il lui revient le droit de décider de la surconsommation énergétique, et par conséquent du coût exorbitant, du fait de la subjectivité des notions utilisées dans la rédaction de cet article. Il est clair que le législateur a ignoré les préconisations établies dans le cadre du rapport de 2013, précisément, le texte écrit par le Professeur Périnet-Marquet, dans lequel il incite à se référer à la consommation conventionnelle pour pouvoir caractériser l'impropriété à la destination en cas de déficit de la performance énergétique¹⁵⁰².

La dernière exigence pour la mise en œuvre de l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation s'attache à l'entretien et l'utilisation de l'occupant de l'immeuble. Ce dernier tempérament, constituera un moyen de défense efficace pour les

¹⁵⁰¹ Art. 8 bis A, al. 2 de la session ordinaire de 2014-2015 du Sénat n° 16 avait précisé que ce coût devait être raisonnable.

¹⁵⁰² Le président de la Fédération Française de Bâtiment (FFB) explique que « *lorsque vous réalisez des travaux, vous avez une obligation conventionnelle par rapport aux matériaux. Il est pour nous inimaginable de garantir par la garantie décennale le montant de la facture d'électricité. Nous ne maîtrisons pas le comportement de l'utilisateur. Si la garantie décennale est mise en jeu dès que la facture est trop importante, on assistera à une augmentation du contentieux juridique et des primes d'assurance.* » : C. Boulland, « Transition énergétique : la performance énergétique intégrée à la garantie décennale inquiète », *Le Moniteur*, 18 déc. 2014.

constructeurs et leurs assureurs. *A priori*, ils peuvent réclamer que les conditions d'usage et d'entretien de l'immeuble par les occupants est la cause principale de cette surconsommation. En présence de cette condition, l'instauration du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement¹⁵⁰³ présente un grand intérêt. Dorénavant, les utilisateurs du bâtiment doivent insérer dans ce carnet toutes les informations considérées utiles à la bonne utilisation de l'immeuble. À son tour, ce carnet intégrera le dossier de diagnostic technique¹⁵⁰⁴. Cependant, il ne sera obligatoire que pour les constructions neuves dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} janvier 2017, et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

Après avoir étudié la responsabilité des constructeurs, il convient de développer la responsabilité des diagnostiqueurs, des acteurs d'audits, d'attestations et de certifications.

¹⁵⁰³ Art. 11 de la LTECV codifié dans l'art. L. 111-10-5 du CCH ; J. Sénéchal, « Impact de la loi du 17 août 2015 relative à la loi transition énergétique sur le droit de la construction », *RDI* 2015, p. 456.

¹⁵⁰⁴ Art. L. 271-4 du CCH.

SECTION II

LA RESPONSABILITÉ DES DIAGNOSTIQUEURS ET DES AUDITEURS

Sans aucun doute, l'adoption de la réglementation thermique aura pour incidence la mise en cause de la responsabilité des diagnostiqueurs, des auteurs d'audit et d'attestations tant au Maroc (§I) qu'en France (§II).

§I- La responsabilité des professionnels d'attestation et d'audits au Maroc

La loi relative à l'efficacité énergétique a disposé que les personnes physiques ou morales dont la consommation d'énergie thermique et/ou électrique dépasse un seuil¹⁵⁰⁵ spécifique à chaque secteur ont l'obligation de réaliser un audit énergétique¹⁵⁰⁶. Cet audit doit être réalisé par les organismes d'audit agréés à cet effet par l'administration¹⁵⁰⁷. Le législateur a pris des dispositions à l'encontre des consommateurs récalcitrants, qui n'ont pas effectué l'audit ou n'ont pas mis en œuvre les mesures et actions inscrites dans leurs plans d'efficacité¹⁵⁰⁸. Mais, en cas d'un audit erroné, aucune mesure n'a été prescrite pour sanctionner l'auditeur fautif.

De même que cette loi a décidé de la réalisation du contrôle technique. Ce contrôle constate et atteste de la conformité des constructeurs aux prescriptions de la performance énergétique¹⁵⁰⁹. Le contrôle de la conformité aux normes marocaines est assuré par la législation et la réglementation en vigueur en la matière¹⁵¹⁰. Il est effectué par les agents de

¹⁵⁰⁵ Ce seuil doit être fixé par voie réglementaire.

¹⁵⁰⁶ Art. 12 de la loi *relative à l'efficacité énergétique* ; Pour garantir un meilleur décollage à la réglementation thermique, il a été décidé que, dans un premier temps, elle visera, seulement, les bâtiments neufs. Nonobstant dans le cadre d'une stratégie intégrée de maîtrise de l'énergie, les bâtiments anciens seront soumis à un audit énergétique.

¹⁵⁰⁷ Al. 1^{er} de l'art. 13 de la LTECV.

¹⁵⁰⁸ Art. 15 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique*.

¹⁵⁰⁹ Al. 1^{er} de l'art. 17 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique*.

¹⁵¹⁰ Al. 2 de l'art. 17 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique*.

l'administration, habilités à cet effet, assermentés conformément à la législation relative au serment des agents verbalisateurs, les organismes et/ ou laboratoires publics et privés compétents, agréés à cet effet par l'administration¹⁵¹¹.

L'octroi de l'agrément permettant d'effectuer un contrôle technique est soumis à des conditions bien précises. En effet, l'organisme ou le laboratoire doit être constitué sous forme de société de droit marocain¹⁵¹², il ne doit pas être en situation de redressement ou de liquidation judiciaire. Il doit disposer des moyens humains, matériels et de la compétence nécessaire à la réalisation du contrôle technique¹⁵¹³. De même qu'il doit être impartial et indépendant. Pour la réalisation de leur mission, les contrôleurs doivent procéder à la vérification de l'ensemble des documents dont la tenue est obligatoire et s'assurer du contenu des informations communiquées à l'administration¹⁵¹⁴. Des tâches qui s'appuient sur le formalisme.

Avant la loi relative à la performance énergétique, le législateur ne s'est jamais intéressé à l'organisation du statut des contrôleurs techniques. Le contrôle technique n'a jamais été obligatoire dans les bâtiments, sauf dans la ville d'Agadir¹⁵¹⁵ et Marrakech¹⁵¹⁶, et en ce qui concerne les projets réalisés par l'État. Dans le secteur privé, les promoteurs font appel aux contrôleurs techniques lorsqu'ils ont besoin d'assurer leurs constructions. Par conséquent, il n'a jamais été question de préciser les contours de la responsabilité des contrôleurs techniques.

¹⁵¹¹ Art. 18 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique*.

¹⁵¹² Il existe différents types de sociétés reconnus au Maroc :

- les sociétés de personnes : la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en participation ;
- les sociétés de capitaux : la société anonyme (SA), la société à responsabilité limitée (SARL) et la société en commandite par actions ;
- les sociétés à réglementation particulière : les sociétés d'investissement, les sociétés coopératives d'achat, les sociétés coopératives de consommation, les sociétés mutualistes.

¹⁵¹³ Ces mêmes exigences sont nécessaires pour la délivrance de l'agrément par l'administration permettant la réalisation de l'audit énergétique. En parallèle à ces exigences, l'auditeur doit, aussi, disposer de manuel de procédures pour la réalisation des audits énergétiques homologué par l'administration.

¹⁵¹⁴ Art. 19 de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 *relative à l'efficacité énergétique*.

¹⁵¹⁵ Les constructions de la ville d'Agadir sont contrôlées parce qu'elles se trouvent dans une zone sismique.

¹⁵¹⁶ En raison des effondrements qui ont fait plusieurs morts, le contrôle des constructions est devenu obligatoire dans cette ville.

Après avoir étudié la législation marocaine, il convient de s'intéresser à la responsabilité des intervenants à la construction telle qu'a été définie par le pouvoir public français.

§II- La mise en cause de la responsabilité des auteurs réalisant des attestations et des audits en France

A partir de 1996¹⁵¹⁷, une kyrielle de textes¹⁵¹⁸ ont été adoptés par le législateur, ayant pour objectif d'inciter le vendeur et le bailleur d'un bien immobilier à délivrer des informations sanitaires et environnementales fiables à l'acquéreur et au locataire. Ces informations doivent être regroupées dans un document unique nommé dossier de diagnostic technique (DDT). Elles seront annexées à la promesse ou à l'acte de vente¹⁵¹⁹ et au bail¹⁵²⁰.

Pour obtempérer à la multiplication des diagnostics obligatoires, le vendeur/bailleur doit recourir à un technicien désigné par le nom de diagnostiqueur immobilier. Ainsi, une nouvelle profession est née¹⁵²¹. Sans aucun doute, le rôle du diagnostiqueur s'est accru, au fur et à mesure, leur statut juridique a été bien défini par le législateur, il a été réglementé par les articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Or, ce n'est pas pour autant que le régime juridique de responsabilité qui leur est applicable peut être qualifié de précis et cohérent.

Désormais, cette responsabilité sera de plus en plus recherchée avec les exigences de la réglementation thermique 2012¹⁵²². Encore une fois, devant le silence de la loi, la jeunesse des textes relatifs au diagnostic de performance énergétique¹⁵²³, et le nombre limité des décisions se prononçant sur la responsabilité des diagnostiqueurs effectuant des diagnostics de performance énergétiques erronés, il faut se livrer au jeu de l'analogie et étudier les arrêts qui se sont prononcés sur la responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers.

¹⁵¹⁷ Décr. 96-97 du 6 févr. 1996, *relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*.

¹⁵¹⁸ J.-P. Bus, « La responsabilité des organismes agréés : une problématique nouvelle », *AJDI* 2003, p. 566.

¹⁵¹⁹ Art L. 271-4 du CCH.

¹⁵²⁰ La loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 *tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986* (JO 8 juill. 1989).

¹⁵²¹ Ord. n° 2005-655 du 8 juin 2005 *relative au logement et à la construction*, JORF n° 133 du 9 juin 2005.

¹⁵²² RT 2012.

¹⁵²³ DPE ; Art. L. 134-1 du CCH.

Cette étude se portera sur la nature hybride de la responsabilité (A) et la difficulté de préciser les contours du préjudice imputé au diagnostiqueur et certificateurs (B).

A. La nature hybride de la responsabilité des diagnostiqueurs et des attestateurs

Le législateur a procédé à une distinction entre les professionnels habilités à effectuer les diagnostics de performance énergétique, qui sont visés aux articles L. 271-6 et R. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation¹⁵²⁴ et ceux réalisant des attestations avant¹⁵²⁵ et après travaux¹⁵²⁶. Il est à souligner que les attestations sont le fait d'un diagnostiqueur répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, d'un organisme de certification au sens des articles L. 115-27 et L. 115-32 du Code de la consommation, aussi, d'un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 du Code de la construction et de l'habitation, ou d'un architecte¹⁵²⁷.

Si la relation du diagnostiqueur/certificateur avec le vendeur/bailleur trouve sa source dans la loi. Ça n'empêche pas qu'un engagement contractuel entre les deux parties est nécessaire, pouvant développer une responsabilité extracontractuelle ou délictuelle¹⁵²⁸ du professionnel à l'égard de l'acquéreur/locataire. Cette situation aura des répercussions sur la responsabilité des professionnels (I), notamment que la nature de ces obligations reste controversée (2).

¹⁵²⁴ Il est à présumer que se sont les contrôleurs techniques qui sont visés par ces articles. Étant donné qu'ils sont assimilés à des constructeurs. C'est l'art 1792 du C. civ. qui sera appliqué dans le cas où un désordre a été engendré lors du diagnostic.

¹⁵²⁵ Al. 3 de l'art. L. 111-9 du CCH modifié par l'art. 8 et 14 de la LTECV du 17 août 2015.

¹⁵²⁶ Art. L. 111-9-1 du CCH modifié par l'art. 15 de la loi du 17 août 2015 (cet art. vise l'attestation portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant) et l'art. L. 111-10-2 du CCH (cet art. s'adresse aux bâtiments en réhabilitation).

¹⁵²⁷ Art. 2 de la loi n° 77-2 du 3 jan. 1977 *sur l'architecture* (JORF du 4 janv. 1977, p. 71), modifié par l'ord. n° 2005-1044 du 26 août 2005, (JORF 27 août 2005).

¹⁵²⁸ Cass. 3^{ème} civ., 26 sept. 2001, n° 09.21774 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2003, *AJDI* 2003, 373, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2003. 556, obs. F-G. Trébulle.

1. La répercussion de l'engagement conventionnel et délictuel des auteurs de diagnostics et d'attestations sur leur responsabilité

Dans le cas où l'engagement de l'expert envers le vendeur/bailleur est contractuel, le vendeur/bailleur a le droit de limiter la mission du professionnel¹⁵²⁹. Autrement dit, le vendeur/bailleur peut insérer une clause limitative tant au niveau technique, qu'au niveau géographique¹⁵³⁰. Dans ce cas, pour éviter toute mésaventure, le diagnostiqueur doit se prémunir en précisant dans son rapport que son diagnostic a été effectué dans un cadre non-réglementaire¹⁵³¹, qu'il ne doit pas être annexé à un acte réglementaire. Toutefois, dans le cas où le vendeur/bailleur le rattache à un acte réglementaire cela ne l'exonère pas des garanties des vices cachés. Aussi, il faut faire la distinction entre un contractant professionnel et un profane. En présence de ce dernier, le professionnel doit prévenir son contractant de la limite de la mission ainsi proposée. Dans le cas contraire, les diagnostiqueurs peuvent toujours être poursuivis pour manquement à leur obligation de conseil¹⁵³². Cependant, le client professionnel, qui utilise des malversations frauduleuses¹⁵³³, est débouté de sa demande tendant à engager la responsabilité du diagnostiqueur. C'est pourquoi, les tribunaux avant de se prononcer sur la responsabilité de l'expert, ils s'attachent à examiner les contours dans lesquels le diagnostic a été établi¹⁵³⁴.

Le diagnostic réglementaire a un caractère d'ordre public, c'est-à-dire qu'il est réalisé lors de l'opération de construction, de cession et de la mise à disposition du bien. Dans ce cas le vendeur/bailleur n'a pas le droit de limiter sa fonction de recherche¹⁵³⁵, d'évaluation et de préconisation. En conséquence, toute clause restrictive doit être réputée nulle.

Souvent la responsabilité des diagnostiqueurs/certificateurs est cherchée par le destinataire du rapport de diagnostic. Ces acteurs ne sont pas liés par le lien contractuel. Le

¹⁵²⁹ Art. 1134 al. 1 du C. civ. dispose que : « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.* »

¹⁵³⁰ Cass. 3^{ème} Civ., 7 déc. 2005, n° 04-17.919 : *Juris-Data* n° 2005-031226.

¹⁵³¹ Cass. 3^{ème} civ. 28 janv. 2003, n° 01-13.875.

¹⁵³² Cass. 3^{ème} civ., 2 juill. 2003, n° 01-16246, *Juris-Data* n° 2003-0197122, *AJDI* 2003, p. 751, obs. y. Rouquet ; Cass. 3^{ème} civ., 3 janv. 2006, n° 05-14380 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2006, n° de pourvoi 0515924 ; CA Riom 7 mai 2009 ; CA Douai 18 nov. 2009 ; CA. Rennes 9 sept. 2010 ; CA. Toulouse 8 juin 2011.

¹⁵³³ Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2006, n° 05-15.924, *Juris-Data* n° 2006-035152 ; Cass. 3^{ème} civ., CA. Versailles, 11 mai 2007, n° 06-1554.

¹⁵³⁴ CA. Paris, 2^{ème} ch. B, 7 févr. 2008 : *Juris-Data* 2008-358094.

¹⁵³⁵ Cass. 3^{ème} civ., 2 juill. 2003, n° 02-072003, *AJDI* 2003, p. 751.

seul moyen à la disposition de l'acquéreur/locataire est de l'attaquer sur le terrain délictuel aux termes des articles 1382¹⁵³⁶ et suivants du Code civil. La jurisprudence a admis qu'un tiers au contrat peut demander la mise en cause d'un manquement contractuel, lorsque ce manquement lui a causé un dommage¹⁵³⁷.

2. La nature controversée de l'obligation des professionnels de diagnostics et de certifications

La jurisprudence reste controversée à propos de la détermination de la nature de l'obligation imputée aux diagnostiqueurs et aux auteurs d'attestations. L'étude de cette problématique sera renvoyée à la dichotomie établie par le Professeur René Demogue qui distingue l'obligation de moyen¹⁵³⁸ de l'obligation de résultat. L'enjeu de l'appartenance de ces professionnels à l'une ou à l'autre catégorie d'obligation revêt une importance essentielle, en ce qui concerne la charge de la preuve et les moyens d'exonérations dont le débiteur peut prétendre pour sa défense.

Dans le cadre d'un diagnostic erroné, la victime plaidera que l'obligation de recherche imputée au diagnostiqueur appartient à l'obligation de résultat. De cette façon, la non-atteinte du résultat attendu par le débiteur de l'obligation suffit à impliquer la responsabilité du diagnostiqueur. L'apport de la preuve d'une cause étrangère sera son seul échappatoire¹⁵³⁹. Cela dit, pour se prémunir contre toute inculpation, le professionnel, en se fondant sur l'obligation de moyens, peut invoquer qu'il avait apporté la diligence adéquate pour accomplir sa tâche. Dans ce cas, la charge de la preuve incombe au débiteur, devant démontrer la faute ou la négligence du professionnel dans la réalisation de l'expertise.

¹⁵³⁶ Art. 1382 du C. civ. précise 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.* » ; art. 1383 du C. civil souligne que : « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait mais, encore par sa négligence ou par son imprudence.* »

¹⁵³⁷ Cass. ass. Plén., 6 oct. 2006, *Juris-Data* n° 2006-035298, *AJDI* 2007 p. 295, obs, N. Damas; *D.* 2006, p. 2825, obs. G. Viney.

¹⁵³⁸ Art. 1137 du C. civ.

¹⁵³⁹ Ex. il peut prétendre que l'état de la technique et des connaissances du moment ne lui permettait pas de détecter les produits recherchés en se fondant sur l'art. 1386-11 al. 4 du C. civ., précise que : « *le producteur est responsable de plein droit à moins qu'il prouve : Que l'état des connaissances scientifiques et techniques, au moment où il a mis le produit en circulation, n'a pas permis de déceler l'existence du défaut.* » ; art. 1147 du C. civ.

La jurisprudence a établi des critères pour décider de la nature de l'obligation dont le diagnostiqueur est tenu. Ces critères se réfèrent à la passivité ou à l'activité du créancier et la constatation de l'aléa dans l'accomplissement de la prestation. Aussi, la jurisprudence s'attache à l'idée de confiance du commanditaire au savoir-faire du prestataire ou à l'utilisation des moyens techniques infaillibles.

La doctrine est partagée entre la rétention de l'obligation de moyens renforcée¹⁵⁴⁰ et l'obligation de résultat. Le même constat est à produire à propos de la jurisprudence et les réponses ministérielles. En effet, dans une réponse du 25 septembre 2005, relative au diagnostic amiante, le Ministère de la Justice a déclaré expressément que les diagnostiqueurs ont soumis à une obligation de résultat¹⁵⁴¹. Nonobstant, le Ministère de l'Emploi de la Cohésion sociale et du Logement n'a pas partagé cet avis¹⁵⁴².

B. La difficulté de caractériser un préjudice indemnisable

L'auteur du diagnostic de performance énergétique¹⁵⁴³ et d'attestation peut voir sa responsabilité engagée par le vendeur/bailleur qui a restitué le prix de la vente à l'acquéreur, suite à un diagnostic erroné, seulement, il faut que la restitution du prix soit en elle-même considérée un préjudice (1). Aussi, ces professionnels peuvent-être poursuivis par l'acquéreur/locataire qui sera obligé de procéder à des travaux, suite à ce diagnostic erroné. Cependant, l'acquéreur/locataire doit apporter la preuve qu'un lien de causalité existe entre les travaux effectués et le manquement du technicien à son devoir de recherches et de respect des normes réglementaires (2). Ce qui est extrêmement difficile à caractériser, notamment, dans le cadre d'un diagnostic de performance énergétique.

1. La restitution du prix peut être considérée un préjudice ?

Au préalable, il appert de signaler que l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « *l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une*

¹⁵⁴⁰ J.P Bus, préc.,

¹⁵⁴¹ Rép. min. Justice à QE n° 58693, JOAN Q. 27 sept. 2005, p. 9006.

¹⁵⁴² Rép. min. Emploi, Cohésion sociale et logement à QE n° 108519, JO AN Q, 13 févr. 2007, p. 1951.

¹⁵⁴³ DPE.

valeur informative ». La même disposition a été affectée au profit du bailleur à l'encontre du locataire dans l'article L. 134-3-1 du CCH qui précise que le diagnostic de performance énergétique est joint au contrat de location à des fins d'information. Cette disposition laisse perplexe. On est en droit de se demander à quoi sert le diagnostic de performance énergétique¹⁵⁴⁴. Apparemment, il vise à déresponsabiliser les propriétaires, étant donné que les calculs et les données visant la performance énergétique sont peu fiables¹⁵⁴⁵. Avec raison, le vendeur peut toujours se prévaloir de la clause de la garantie des vices cachés, puisque le propriétaire reste étranger à l'acte technique établi par le professionnel. Plusieurs décisions ont suivi cette logique¹⁵⁴⁶. En effet, le tribunal de grande instance avait jugé que : « *le propriétaire n'est pas tenu de garantir la qualité de travail fourni par l'organisme qui établit l'état parasitaire* »¹⁵⁴⁷. De surcroît, une autre décision à propos de l'exposition à l'amiante avait jugé que « *le vendeur n'est tenu que de transmettre l'état établi par le professionnel* »¹⁵⁴⁸. Néanmoins, il existe des décisions qui ont retenu la responsabilité du propriétaire à l'égard de son contractant. En effet, dans le cas où le vendeur ne pourra pas se prévaloir de la clause de garantie de vice caché, l'acte de vente peut être anéanti suite à une action réhabilitative, pour vice de consentement, selon l'article 1641 du code civil, ou pour dol¹⁵⁴⁹. Dans ce cas, le vendeur sera tenu de restituer le prix de vente. Cette restitution sera considérée par le vendeur comme un préjudice, qui doit être réparé par l'expert. Toutefois, la jurisprudence refuse toute indemnisation sur ce seul fondement¹⁵⁵⁰.

Cette solution trouve son application dans l'article 46 alinéa 7 de loi Carrez du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis¹⁵⁵¹. Cette loi précise que « *si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure* ». La troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que la restitution du prix

¹⁵⁴⁴ P. Yves-Gautier, « A quoi servent les diagnostics techniques ? Le leurre de l'obligation légale d'information », *RTD civ.* 2011, p. 776.

¹⁵⁴⁵ N° spécial *RDC* 2012 sur l'obligation d'information, notamment dans la vente.

¹⁵⁴⁶ Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2009, n° pourvoi 08-13.373, *Juris-Data* n° 2009-049550, *Constr-Urb*, obs. Durand-Pasquier Nîmes, 11 mars 2011, n° pourvoi 2010-015866, Besançon, 26 jan. 2011, n° pourvoi 09-00131, *AJDI* 2011, p. 300.

¹⁵⁴⁷ TGI Béziers, 1^{ère} avr. 2003, n° 03/00092.

¹⁵⁴⁸ Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2009, n° 08-13.373, *Juris-Data* n° 2009-049871.

¹⁵⁴⁹ CA. Paris, 2 déc. 2004 : *Juris-Data* n° 2004-260265.

¹⁵⁵⁰ Cass. 3^{ème} civ., 5 déc., 2007, *Juris-Data* n° 2007-041806, *resp. civ et assur.* n° 2, févr. 2008, comm., 43.

¹⁵⁵¹ JORF du 10 juill. 1965.

à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la diminution du prix prévue par l'article 46, alinéa 7 résultant de la délivrance d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue ne constitue pas un préjudice indemnisable. Elle ne peut donner lieu à la garantie de la part du professionnel du mesurage¹⁵⁵². Il s'avère que « *seul le préjudice lié aux désagréments d'une procédure judiciaire fera l'objet d'une indemnisation du vendeur.* »¹⁵⁵³

Le vendeur ne peut que trouver du mal à ingérer ces décisions. Étant donné que la jurisprudence s'est attachée à la notion de préjudice, qui est définie de manière générale comme une atteinte ou une lésion à un intérêt¹⁵⁵⁴. En effet, elle a estimé que le vendeur, en contrepartie de la restitution du prix, a récupéré son bien. Par cette opération, le vendeur s'est trouvé à la même situation avant la conclusion du contrat.

La jurisprudence a eu recours à la notion de la perte de chance¹⁵⁵⁵ pour corriger cette situation. Définie par la jurisprudence comme étant : « *la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable* », sous réserve que cette éventualité soit sérieuse¹⁵⁵⁶. En l'espèce, le vendeur peut soutenir qu'il avait pu vendre le logement au pris convenu malgré une superficie moindre¹⁵⁵⁷. Ces questions ne se poseront pas quand le vendeur a inséré une clause exonératoire de responsabilité, puisque l'acquéreur sera débouté de son action¹⁵⁵⁸. Dans ce cas, il sera tenu d'attaquer le diagnostiqueur.

2. La difficulté de matérialiser le lien entre la faute et le préjudice

Le diagnostiqueur doit délivrer une information objective. Cette information influence la décision de l'acquéreur. En effet, suite à un diagnostic qui s'est avéré erroné. Le diagnostiqueur peut être poursuivi par l'acquéreur/locataire sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil. Le diagnostiqueur peut invoquer qu'aucun lien de causalité ne le lie

¹⁵⁵² Cass. 3^{ème} civ., 25 oct. 2006, n° 05-17.427, *Juris-Data* n° 2006-035538, resp. civ. assur. n° 1 janv. 2007, comm. 30; Cass., 3^{ème} civ., 7 oct. 2009, *Juris-Data* n° 2009-049871. 3

¹⁵⁵³ CA. Chambéry 17 oct. 2006, n° 05-01703, *Juris-Data* n° 2006-31.7039.

¹⁵⁵⁴ Art 1343 du C. civ., avant projet de réforme du droit des obligations p. 161,

Internet : www.justice-gouv.fr/artpix/RAPPORTCATALEPTEMBRE2005.pdf.

¹⁵⁵⁵ Cass. 1^{ère} civ., 21 nov. 2006, n° 2006-036009. *Bull.* n° pourvoi 05-15.674.

¹⁵⁵⁶ Cass. Ass. Plén. 3 juin 1988, n° pourvoi 87-12433.

¹⁵⁵⁷ CA. Bordeaux, 30 oct. 2006, *Juris-Data* n° 2006-321355.

¹⁵⁵⁸ Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.882.

au préjudice subi par l'acquéreur, et que le défaut de l'immeuble a été toujours présent avant son diagnostic.

La jurisprudence dans ces décisions se trouve confuse est incohérente. En effet, la cour d'appel de Paris a refusé de condamner le diagnostiqueur à payer le coût total du désamiantage pour absence de tout lien de causalité entre sa faute et la présence d'amiante¹⁵⁵⁹. Toutefois, dans la même année, un autre arrêt a rendu une décision différente. Cet arrêt a considéré que les travaux réalisés par l'acquéreur n'étaient pas nécessaires pour lui, de ce fait le professionnel lui a causé un préjudice certain¹⁵⁶⁰. Pourtant, dans une autre décision la Haute juridiction a refusé d'admettre « *l'existence d'un lien de causalité entre la faute du prestataire, qui avait failli à sa mission de contrôle, et la présence d'amiante dans l'immeuble [...]* »¹⁵⁶¹. La même décision a été retenue à propos d'un professionnel qui avait réalisé le diagnostic de l'amiante au respect de la procédure établie par l'arrêt du 22 août 2002¹⁵⁶², soulignant que « *l'opérateur recherche et constate de visu la présence de matériaux et produits accessible sans travaux destructifs et il n'était pas démontré que la présence d'amiante était perceptible par un simple examen visuel.* »¹⁵⁶³

La jurisprudence hésite à retenir la responsabilité des diagnostiqueurs de performance énergétique¹⁵⁶⁴ erronée. Néanmoins, l'arrêt Colmar¹⁵⁶⁵ constitue l'exception. Même s'il n'a pas retenu expressément la responsabilité du diagnostiqueur, il a quand même le mérite d'avoir admis le principe. En l'espèce, le juge a déduit que, « *l'écart significatif entre le bilan établi par le professionnel et la consommation énergétique de l'acquéreur permet de suspecter un manque de sincérité des informations contenues dans le diagnostic litigieux.* »

La jurisprudence s'est toujours fondée sur la perte de chance dans le cas d'une absence d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice causé à l'acquéreur. En effet, ce dernier,

¹⁵⁵⁹ CA. Paris, 25 janv. 2001, Socotec/Adir, inédit.

¹⁵⁶⁰ Cass. 3^{ème} civ., 26 sept. 2001: *Juris-data* n° 2001-0011112, *constr-urb.*, n° 2, févr. 2002, n° 37 ; Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2003, *AJDI* 2003, préc.

¹⁵⁶¹ Cass. 3^{ème} civ., 7 oct. 2009, préc.

¹⁵⁶² Arrêt relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décr. n° 96-97 du 7 févr. 1996 modifié.

¹⁵⁶³ Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.882.

¹⁵⁶⁴ DPE.

¹⁵⁶⁵ CA. Colmar, 26 août 2010, *Juris-Data* n° 2010-016483.

peut avancer que le diagnostiqueur a compromis ses chances de discuter le prix en connaissance de cause¹⁵⁶⁶. D'ailleurs, un auteur a souligné que cette notion pourrait « constituer un remède efficace pour une consécration modérée de la responsabilité des diagnostiqueurs »¹⁵⁶⁷. Séduit par ce mécanisme, le tribunal de grande instance a jugé que la production d'un diagnostic de performance énergétique erroné « constitue une perte de chance, faute d'avoir été correctement informé, d'avoir pu négocier à la baisse du prix d'acquisition du bien ou d'avoir pu renoncer à cette acquisition si le prix lui avait paru trop élevé »¹⁵⁶⁸. Cependant, par deux remarquables arrêts¹⁵⁶⁹, la Cour de cassation a écarté le recours traditionnel à la perte de chance et a obligé le diagnostiqueur à réparer intégralement les coûts de remise en état du bien affecté. Elle a souligné que par son manquement à l'obligation d'information¹⁵⁷⁰, le diagnostiqueur a exposé l'acquéreur à un risque qui s'est réalisé justifiant l'indemnisation de l'ensemble des conséquences dommageables qui en découlent.

Il est à se demander si cette solution pourrait avoir des conséquences juridiques sur les diagnostiqueurs intervenants dans le cadre de la réglementation thermique. Le revirement de la jurisprudence par rapport à ces deux arrêts sème le doute sur cette éventualité¹⁵⁷⁰. Ce retour produit un effet d'insécurité juridique dont il est primordial d'en remédier.

¹⁵⁶⁶ CA. Paris, 7 févr. 2008, *Juris-Data*, 2008-358094.

¹⁵⁶⁷ G. Durand-Pasquier, « La responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers », *RCA* 2009, Études 1, n° 35, p. 5 et s.

¹⁵⁶⁸ TGI Paris, 5^{ème} ch., 2^{ème} sect., 7 avr. 2011, n° 09/15353.

¹⁵⁶⁹ Cass. Ch. Mixte, 8 juill. 2015 n° pourvoi 13-26.686, *D.* 2015, p. 2155 ; Cass. 3^{ème} civ., 15 oct. 2015, n° pourvoi 14-18077.

¹⁵⁷⁰ Cass. 3^{ème} civ., 7 janv. 2016, n° pourvoi 14-18.561. PB ; La Haute juridiction a décidé qu' : « ayant relevé que, même si le diagnostic était réalisé en application de l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation avait révélé le véritable état des sous-sols, l'erreur de diagnostic n'était pas à l'origine des désordres et les travaux de reprise aurait dû être entrepris par la société Valmy, la cour d'appel, devant laquelle la société Valmy sollicitait la condamnation de la société Studios architecture au paiement du coût des travaux de reprise et des frais annexes et qui, sans être tenue de procéder aux recherches prétendument omises, a pu retenir que le lien de causalité entre l'obligation du vendeur de recourir aux travaux et l'erreur du diagnostiqueur n'était pas démontré, a légalement justifié sa décision de fixer le préjudice au surcoût des travaux rendus nécessaires par l'aggravation des désordres entre 2003 et 2011. »

Conclusion du Chapitre II

Avec la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹⁵⁷¹, le concept de construction durable devra être placé au cœur des préoccupations des constructeurs et constitué l'ossature de toute réflexion ou conception. Le constructeur est tenu d'intégrer les données climatiques et naturelles pour rendre plus performant la construction et optimiser les pertes énergétiques. Néanmoins, pour réussir cette démarche, il convient d'éclaircir les responsabilités des constructeurs dans la législation marocaine. De ce fait, il est primordial d'accélérer l'adoption du Code de la construction promis depuis 2014.

¹⁵⁷¹ RTBM.

Conclusion du Titre I

Le législateur a déployé beaucoup d'efforts pour mettre en place la réglementation thermique de bâtiment au Maroc¹⁵⁷². Cependant, la mise en place de cette réglementation ne peut pas s'effectuer sans avoir informé, sensibilisé et formé au préalable l'ensemble des professionnels pour permettre à tous d'assimiler le contenu de la loi, ses modalités d'application au niveau régional et ses enjeux pour le secteur. Il est à préciser que ces professionnels se plaignent du manque de formation dans ce domaine et ne sont pas prêts à s'engager dans cette obligation qui risquera d'engager leur responsabilité. D'ailleurs, les promoteurs immobiliers ne sont pas motivés par la réglementation. Ils attendent de voir les dispositions qui seront mises en œuvre par le pouvoir public pour contrôler le respect de cette loi avant de songer à s'investir dans la conformité de la réglementation thermique.

¹⁵⁷² RTBM.

TITRE II
ASPECTS INCITATIFS

« *La construction et l'utilisation de nouveaux bâtiments génèrent des profits sociaux et économiques importants pour la société, mais peuvent aussi avoir de sérieux impacts négatifs sur l'environnement* »¹⁵⁷³. Ce secteur contribue largement à l'aggravation de problèmes environnementaux. Le Groupe Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat¹⁵⁷⁴ soulignait, dans son cinquième volet sur les politiques d'atténuation du changement climatique¹⁵⁷⁵, que les émissions de gaz à effet de serre¹⁵⁷⁶ du bâtiment étaient estimées en 2010 à 9,18 gigatonnes (Gt) de dioxyde de carbone¹⁵⁷⁷, soit un cinquième du total tous secteurs confondus. Ces émissions pourraient doubler voire tripler d'ici 2050, sous l'effet de la croissance démographique et urbaine. Il avait avancé que ces émissions ne pourraient être stabilisées à leur niveau actuel que si des stratégies adaptées sont mises en œuvre. En effet, la consommation énergétique d'un bâtiment neuf pourrait ainsi être réduite de 90 % et 75 % dans le cadre de rénovations. Ce rapport était sans équivoque quant au fait que de sévères réductions des émissions de gaz à effet de serre doivent être réalisées pour maintenir la hausse de la température mondiale.

Aussi, le rapport annuel de 2014 du Programme des Nations Unies pour l'Environnement¹⁵⁷⁸ a déclaré qu'« *entre 2015 et 2030 les améliorations de l'efficacité énergétique dans le monde entier pourraient éviter au moins 2,5 à 3,3 de CO₂ par an* »¹⁵⁷⁹. Qu'il s'agisse de la réduction de la facture énergétique que de l'empreinte écologique de l'environnement construit, l'architecture des bâtiments et l'organisation des villes doivent dès à présent contribuer à une plus grande résilience de nos sociétés aux conséquences actuelles et futures des changements climatiques. Intégrer au plus vite ces problématiques au sein de stratégies globales déclinées au niveau local est crucial afin d'éviter la multiplication des effets néfastes sur l'environnement liés à la durée de vie des infrastructures urbaines. Il a été

¹⁵⁷³ Mme. Barbut, directrice de la Division Technologique Industrie et Economie du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE DTIE).

¹⁵⁷⁴ Le GIEC a été créé en novembre 1988 à la demande du Groupe des sept (G7) (États Unis, Japon, Allemagne, France, Russie, Royaume Uni, Italie, Canada) par 2 organismes de l'ONU, à savoir, l'Organisation météorologique mondiale (OMM) et le PNUE. Elle a pour mission d'évaluer, sans parti pris et de manière méthodique, claire et objective les informations scientifiques, techniques et socio-économiques disponibles en rapport avec la question du changement du climat. Il établit régulièrement une expertise collective scientifique sur le changement climatique.

¹⁵⁷⁵ 5^{ème} rapport du GIEC intitulé : « changement climatique 2014 : impacts, adaptation et vulnérabilité ».

¹⁵⁷⁶ Gaz à effet de serre.

¹⁵⁷⁷ CO₂.

¹⁵⁷⁸ PNUE.

¹⁵⁷⁹ Rapport du PNUE de 2014 sur les écarts d'émission, p. 13.

démontré que le secteur du bâtiment a le potentiel le plus élevé pour générer des réductions significatives d'émissions à moindre coût dans les pays développés et en développement. Le secteur du bâtiment est reconnu par les experts du climat comme le marché offrant le meilleur potentiel de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cette certitude est confirmée par le rapport fait au nom de la mission d'information sur l'effet de serre soulignant que « *l'habitat constitue l'un des grands gisements potentiels de réduction des émanations de Gaz à effet de serre.* »¹⁵⁸⁰

Dans ce cadre, il était nécessaire de bouleverser d'une manière radicale les modes de construction des bâtiments et d'intervention sur le patrimoine bâti existants¹⁵⁸¹. En effet, il est indispensable de construire d'une façon qui fait appel à de nouvelles connaissances scientifiques et techniques. Or, cette construction a un coût. À cet égard, il faut instaurer des outils incitatifs. Le principe d'incitation permet de récompenser les bonnes pratiques environnementales. Ainsi, il sera propice de s'intéresser au potentiel que peut présenter le droit de l'urbanisme dans ce cadre (*Chapitre I*) et les mécanismes financiers (*Chapitre II*).

¹⁵⁸⁰ J.-Y. Le déaut et N. Kosciusko-Morizet, *Rapport fait au nom de la mission d'information sur l'effet de serre*, n° 3021 du 12 avril 2006.

¹⁵⁸¹ Le Maroc a pris la décision de ne pas intervenir sur l'existant.

CHAPITRE I

LE DROIT DE L'URBANISME : UN MÉCANISME INCITATIF

L'impact de l'activité humaine sur l'environnement a été confirmé lors de la conférence de Stockholm. Le secteur de la construction fait partie, par excellence, des activités altérant l'environnement¹⁵⁸². Il impacte l'environnement du « berceau à la tombe »¹⁵⁸³. En général, ce secteur est responsable de 30 % de toutes les émissions de gaz à effet de serre, 40 % de la consommation annuelle d'énergie¹⁵⁸⁴, 12 % de la consommation globale de l'eau, et produit 40 % de déchets solides¹⁵⁸⁵. Construire durablement est la solution la plus propice pour affronter cette situation alarmante, notamment, en ce qui concerne la réduction des gaz à effet de serre¹⁵⁸⁶ et la maîtrise de l'énergie.

Le Maroc a pris plusieurs dispositions pour respecter ses engagements internationaux¹⁵⁸⁷, diminuer sa dépendance énergétique¹⁵⁸⁸ et sécuriser son approvisionnement. En effet, le Maroc avait adopté le Plan National d'Action Prioritaire¹⁵⁸⁹

¹⁵⁸² F.-G Trébulle, « Développement durable et construction », *RDI* 2006, p. 71.

¹⁵⁸³ Ex. le rapport du PNUE (Initiative Construction Durable) Bâtiment et Changement Climatique : État des lieux, Enjeux et opportunités du 29 mars 2007 précise que le bâtiment consomme plus de 80 % de l'énergie finale durant son utilisation (éclairer, cuisiner, chauffer, ventiler) et moins de 20 % au cours de sa construction.

¹⁵⁸⁴ Au Maroc, ce secteur représente 25 % de la consommation nationale en énergie.

¹⁵⁸⁵ http://www.unep.org/SBCI/pdfs/SBCI_2pager_french_180112_web.pdf.

¹⁵⁸⁶ A. Steiner, Secrétaire-général adjoint de l'ONU et Directeur exécutif du Programme des Nations Unies pour l'environnement a déclaré en 2007 que : « *le secteur mondial de la construction pourrait éviter l'émission de 1,8 milliards de tonnes de CO₂. Une politique d'efficacité énergétique agressive pourrait éviter l'émission de plus de 2 milliards de tonnes de CO₂, soit près de trois fois le volume de réduction prévu par le protocole de Kyoto* ».

¹⁵⁸⁷ Le Maroc a ratifié le 25 déc. 1995 la CCNUCC. Il a adhéré au Protocole de Kyoto le 25 janv. 2002.

¹⁵⁸⁸ Le ministre de l'Énergie A. Amara a déclaré le 28 oct. 2014 que le Maroc importe 100 % de ses besoins en énergie, voir site Internet : <http://www.econostrum.info/Le-Maroc-reduira-sa-dependance-energetique-a-85-en-2025a19238.html>. La facture de l'importation énergétique s'élève à 102,3 Mds MAD, voir site Internet : http://www.lematin.ma/journal/2014/importations_baisse-de-la-facture-energetique--le-maroc-consolidera-t-il-cette-annee--/210576.html.

¹⁵⁸⁹ Le plan 2009-2012 traduisait une vision courte de la nouvelle stratégie énergétique marocaine. Il avait pour objectif d'assurer l'équilibre entre l'offre et la demande de l'électricité et renforcer la capacité de production à travers des mesures variables : généralisation des lampes à basse consommation (LBC), mise en place d'une tarification sociale incitative de type '-20 -20' (rabais de 20 % en cas de baisse de la consommation de 20 %), tarif optionnel pour les industriels très haute tension (THT) – haute tension (HT) en vue d'inciter les clients THT

(PNAP), le Plan National de Lutte contre le Réchauffement Climatique¹⁵⁹⁰ (PNLCRC), et le projet de la « *Promotion des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique* »¹⁵⁹¹ (PEREN). Ainsi, débutera une nouvelle stratégie énergétique qui prendra de l'ampleur dans le secteur du bâtiment. Une stratégie qui vise l'atteinte de 10 à 12 % de l'énergie primaire et 42 % de la puissance électrique installée à partir des énergies renouvelables et le renforcement de l'efficacité énergétique¹⁵⁹² à l'horizon 2020.

La préservation de l'environnement nécessite une coordination entre une multitude de branches juridiques dont le droit de l'urbanisme¹⁵⁹³. En effet, avec le système de l'autorisation qui doit prendre en compte l'harmonisation architecturale, le droit de l'urbanisme influence le développement ou le regain d'intérêt pour décider de l'aspect extérieur du cadre bâti¹⁵⁹⁴, l'incorporation des installations des énergies renouvelables dans le bâtiment, l'utilisation des matériaux de construction durable, et, aussi, l'installation des toitures relevant des eaux pluviales.

à s'effacer pendant les appels de puissance, rationalisation de la consommation des produits pétroliers, passage au greenwich meridian time + (GMT), programme national d'efficacité énergétique dans le bâtiment, l'industrie et le transport.

¹⁵⁹⁰ Le Plan a été présenté à l'occasion de la conférence de Copenhague (COP 15) du 7 au 18 décembre 2009. Il a été établi par le Secrétariat de l'Eau et de l'Environnement (SEE), il a engagé le pays sur une politique de lutte contre le changement climatique et recense le portefeuille des actions gouvernementales pour atteindre cet objectif. Il a constitué un outil fort de mobilisation des ressources nécessaires aux investissements programmés ; http://www.preventionweb.net/files/24935_marocplannationaldeluttecontrecc.pdf.

¹⁵⁹¹ A partir de 2008, le projet PEREN a été réalisé par Deutsche GIZ en coopération avec l'ADEREE. Ce dispositif assure à ses partenaires un appui, un conseil et un transfert du savoir-faire dans le cadre juridique, dans la mise en place des structures institutionnelles renforcées, dans les secteurs universitaires ; <https://www.giz.de/de/downloads/giz2013-energies-renouvelable-peren-fr.pdf>.

¹⁵⁹² Art. 1^{er}, 1^o définit l'efficacité énergétique comme étant : « *toute action agissant positivement sur la consommation de l'énergie quelque soit l'activité du secteur considéré, tendant, à :*

- *la gestion optimale des ressources énergétiques ;*
- *la maîtrise de la demande d'énergie ;*
- *l'augmentation de la compétitivité de l'activité économique ;*
- *la maîtrise des choix technologiques d'avenir économiquement viable ;*
- *l'utilisation rationnelle de l'énergie. »*

¹⁵⁹³ Art. 2 du projet loi n° 30-07 du C. urb. précise que : « *le droit de l'urbanisme fixe les règles générales, régissant l'aménagement de l'espace et l'utilisation du sol et définit les dispositions relatives à la gestion des actions d'urbanisme et à la répression des infractions y afférentes. Il met également, en place les mécanismes institutionnels, fonciers et financiers nécessaires à la mise en œuvre desdites règles dont en définissant les relations entre des différents intervenants dans le domaine de l'urbanisme* ».

¹⁵⁹⁴ Ex., façade en bois, toitures végétalisées, etc.

De ce fait, le droit de l'urbanisme peut constituer un atout opérationnel ou un frein pour la préservation de l'environnement. C'est une réalité dont le législateur marocain ne devrait pas être insensible. Ainsi, mesurer le degré d'intégration de durabilité environnementale dans le droit de l'urbanisme marocain est de rigueur.

La réponse à cette question nécessite, dans un premier temps, de s'intéresser aux acteurs jouant un rôle prépondérant dans le domaine de l'urbanisme (*Section I*) avant d'étudier, dans un second temps, les différents outillages du droit de l'urbanisme pouvant propulser la promotion des équipements des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique dans le cadre bâti (*Section II*).

SECTION I
LES ACTEURS ASSURANT LE RESPECT
DES NORMES D'URBANISME

Le droit de l'urbanisme peut être un allié incontestable pour promouvoir la construction durable. Il incombe à l'administration qui fait l'urbanisme de mettre en place les techniques réglementaires leur permettant d'atteindre cet objectif. Le changement des comportements vis-à-vis des bâtiments nécessite l'adhésion de cette administration dont il sera utile d'examiner la structure organique.

Cette étude ne se limitera pas à l'organisation de l'urbanisme marocain (§I), mais en guise de comparaison, elle englobera celui de la législation française (§II).

§I- LES ACTEURS DE L'URBANISME DANS LA LÉGISLATION MAROCAINE

Après une période de centralisation imposé par un État fort et autoritaire où l'urbanisme était dominé par le sécuritaire, le pays est engagé aujourd'hui dans une trilogie de déconcentration, décentralisation et régionalisation intégrant les préoccupations environnementales dans le droit de l'urbanisme. Ainsi, ce droit met en concurrence des acteurs étatiques (A) et locaux (B) luttant pour préserver une sphère d'influence déterminée. Par ailleurs, chaque instance peut interférer dans l'évolution ou le déclin d'intérêt pour la construction durable.

A. Les acteurs étatiques gérant l'espace

Le processus de décentralisation confère aux collectivités locales et aux régions de nouvelles responsabilités et compétences en matière d'urbanisme. Cependant, l'action de l'État n'en demeure pas moins très présente. Au Maroc, c'est le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire qui est chargé de l'urbanisme. Contrairement à ces

prédécesseurs¹⁵⁹⁵, les questions environnementales sont absentes de ce Ministère. En revanche, il doit décliner la démarche du développement durable prescrite par la Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable¹⁵⁹⁶ et la Charte Nationale de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable. Ce Ministère a pour prérogative d'assurer le respect des orientations de l'État dans le domaine de l'urbanisme à travers les collectivités territoriales (1), les Agences urbaines (2).

1. Le rôle des collectivités territoriales dans le domaine de la construction durable

Les structures administratives chargées de la gestion urbaine frappent par leur diversité et leur multiplicité. Dans le territoire d'une même ville coexistent des provinces, des préfectures et actuellement des régions¹⁵⁹⁷. Elles constituent le prolongement privilégié de l'action territoriale de l'État. À partir de l'adoption de la constitution du 7 décembre 1962, ces structures étaient érigées en collectivité territoriale¹⁵⁹⁸. Depuis, elles jouent un rôle fondamental dans la structuration de l'espace marocain. Ces structures sont administrées par le Wali¹⁵⁹⁹ ou le gouverneur¹⁶⁰⁰.

¹⁵⁹⁵ Depuis 1972, les préoccupations environnementales ont été présentes dans les projets d'habitat et de l'urbanisme. Le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, du Tourisme et de l'Environnement (MUHTE) a été mis en place le 13 avr. 1972. Avec le remaniement ministériel, le 10 oct. 1972, le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (MHAT) a été créé. Après, le gouvernement d'alternance, a mis en œuvre de mars 1998 à nov. 2002, le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MATEUH). Ce Ministère a été remplacé par le Ministère de l'Aménagement de l'Eau et de l'Environnement jusqu'au 2004 ; Kh. Kaouakib-Kadiri, *Environnement et aménagement urbain : Problématique d'une approche marocaine*, Thèse, Université de Nice, 1985, pp. 139 et s.

¹⁵⁹⁶ CNEDD ; Cette Charte a été annoncée par le discours royal du trône du 30 juillet 2009 : « *Nous réaffirmons qu'il est nécessaire de poursuivre la politique de mise à niveau graduelle et globale, tant au niveau économique qu'au plan de la sensibilisation, et ce, avec le concours des partenaires régionaux et internationaux. À ce propos, Nous appelons le gouvernement à élaborer un projet de Charte nationale globale de l'environnement.* »

¹⁵⁹⁷ Lors de la révision constitutionnelle de 1992, la région est élevée au rang de collectivité locale ; Dahir n° 1-97- 84 du 23 kaada 1417 (2 avr. 1997) portant promulgation de la loi n° 47-96 *relative à l'organisation de la région*, (BO n° 4470 du 3 avr.1997, p. 292).

¹⁵⁹⁸ Après l'indépendance, il existait deux niveaux de collectivités territoriales :

- les communes ;
- les provinces et les préfectures.

¹⁵⁹⁹ Le Wali est un haut fonctionnaire qui représente le pouvoir central au niveau d'une des 16 régions du pays, en tant que gouverneur de la Wilaya. Il est par ailleurs gouverneur de la préfecture ou province chef-lieu de la région. Son principal rôle, au niveau de la région, est de coordonner les préfectures et provinces qui la composent.

¹⁶⁰⁰ L'art. 1^{er} du Dahir portant loi n° 1-75-168 du 23 safar 1397 (15 févr. 1977) *relatif aux attributions du gouverneur* (BO 16 mars 1977) déclare que : « *le gouverneur est le représentant de Notre Majesté dans la*

Ces administrateurs exercent des attributions très importantes, dans le domaine de l'urbanisme, tant au niveau de la conception qu'au niveau de l'exécution des documents d'urbanisme. Dans le cadre de la conception, ils participent au comité central chargé du suivi de l'élaboration du schéma directeur d'aménagement urbain¹⁶⁰¹, ils président le comité qui réunit les présidents des chambres professionnels. Cette mission permettra la réalisation des éco-quartiers et par conséquent des villes écologiques. Tandis que dans le cadre de l'exécution des documents d'urbanisme, ils président le comité technique préfectoral ou provincial chargé de l'instruction des demandes de lotir ou de construire. De ce fait, ils jouent un rôle déterminant en matière de police de la construction. Ils décident, soit de sa propre initiative soit sur demande du président du conseil communal, du recours à la force publique pour détruire les constructions édifiées sans autorisation sur des terrains qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Ainsi, ces administrateurs ont la possibilité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les documents d'urbanisme¹⁶⁰². Comme ils peuvent refuser la délivrance du permis de construire, et, aussi, détruire les bâtiments qui ne respectent pas les exigences environnementales.

2. L'implication des agences urbaines dans la construction durable

Les agences urbaines sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière¹⁶⁰³. Elles ont fait leur apparition dans le paysage institutionnel marocain dans le cadre des réformes administratives expérimentées à Casablanca au lendemain des émeutes de 1981 et 1984. Cette structure a une dimension politique et technique. Il s'agit d'assurer un meilleur contrôle social en s'employant à résoudre les principaux problèmes d'aménagement de la ville.

préfecture ou la province où il exerce son commandement. » ; L'art. 2 du même Dahir précise que : « *le gouverneur est le délégué du gouvernement de Notre Majesté dans la préfecture ou province où il exerce son commandement. Il veille à l'application des dahirs, lois et règlements et à l'exécution des décisions et directives du gouvernement dans la préfecture ou la province.* »

¹⁶⁰¹ SDAU.

¹⁶⁰² Al. 1^{er} de l'art. 64 du projet de loi n° 36-15 sur l'eau au Maroc souligne que : « *l'administration peut, le cas échéant, lors de l'établissement de plans d'urbanisme ou de schémas de lotissements ou de villes nouvelles, demander la prise en considération des potentialités en matière de collecte et de valorisation des eaux pluviales.* »

¹⁶⁰³ Art. 1^{er} du Dahir portant loi n° 1-93-51 du 22 rabia I 1414 (10 sept. 1993) instituant les agences urbaines (BO 15 sept. 1993).

L'agence est soumise à la tutelle de l'autorité gouvernementale chargée de l'urbanisme. Elle est dirigée par un gouverneur qui rend directement compte au ministre de l'intérieur. Elle est chargée, dans les limites territoriales de son ressort de réaliser les études nécessaires à l'établissement des schémas directeur d'aménagement urbain¹⁶⁰⁴ et suivre l'exécution des orientations qui y sont définies. Elle programme les projets d'aménagement qui sont inhérents à la réalisation des objectifs des schémas directeurs et les autres documents d'urbanisme réglementaires. Elles fournissent l'assistance technique aux collectivités locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Également, elles doivent donner des avis conformes sur tous les projets de lotissement, groupes d'habitations, morcellements et constructions. La circulaire n° 126/ CAB du ministre de l'intérieur précise que « *l'agence statue sur l'autorisation ou le refus du permis* ». De cette façon, elle peut contrôler la conformité de tous les projets immobiliers avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur incitant à construire durablement.

B. Les structures décentralisées chargées de la gestion urbaine pouvant influencer la construction durable

Actuellement, le renforcement de la décentralisation et l'élargissement du champ de la déconcentration à travers le processus de la régionalisation constituent les grandes orientations de la politique d'aménagement du territoire. La charte communale de 1976¹⁶⁰⁵ a marqué le point de départ de la décentralisation au Maroc. À partir de cette date, le rôle des collectivités locales dans la gestion territoriale n'a pas cessé de se développer et de se renforcer. Elles sont donc devenues un acteur privilégié et incontournable dans la gestion des ressources et des territoires.

Le conseil communal¹⁶⁰⁶ exerce des compétences qui lui sont propres et d'autres transférées par l'État. Ainsi, il décide des mesures à prendre dans le développement économique, social et culturel de la commune¹⁶⁰⁷. Il prend des mesures dans le cadre de

¹⁶⁰⁴ SDAU.

¹⁶⁰⁵ Dahir portant promulgation de loi n° 1-76-583 du 5 chaoual 1396 (30 sept. 1976) *relatif à l'organisation communale* (BO 1^{er} oct. 1976), modifiée et complétée par la loi n° 78-00 portant promulgation du Dahir n° 1-02-297 du 25 rajeb 1423 (BO du 21 nov. 2002), modifiée et complétée par la loi n° 17-08 promulguée par le Dahir n° 1-08-153 du 18 févr. 2008.

¹⁶⁰⁶ Art. 2 de la charte communale dispose que : « *les affaires de la commune sont gérées par un conseil élu, [...]* ».

¹⁶⁰⁷ Al. 1^{er} de l'art. 35 de la charte communale.

l'urbanisme, de l'environnement¹⁶⁰⁸, de la création et la gestion des équipements collectifs. En conséquence, il dispose des compétences et outils¹⁶⁰⁹ nécessaires pour construire durablement et assurer le respect des mesures prises. En effet, les communes ont le droit de délivrer les autorisations de lotir et de construire¹⁶¹⁰ et les autorisations d'occupation temporaire du domaine public¹⁶¹¹. Ces autorisations constituent des instruments efficaces pour gérer l'espace urbain. Elles permettent d'avoir une prise directe sur le foncier et l'immobilier en général. Dans cette faculté, la commune peut exiger ou inciter au respect de certains standards énergétiques comme une condition à l'octroi d'une autorisation de construire. Elle peut, aussi, octroyer des autorisations d'occupation temporaire¹⁶¹² aux investisseurs produisant l'énergie renouvelable, en contrepartie d'approvisionner la commune par cette énergie à un tarif intéressant. Néanmoins, la mise en place des agences urbaines a eu pour effet immédiat de modifier les procédures d'attributions des autorisations de lotir et de construire. Cependant, c'est le représentant de l'État qui prend les décisions adéquates et qui tient les « rênes » de la commune.

Si l'on devait considérer qu'il ne peut y avoir décentralisation qu'à la condition que « *les autorités locales reçoivent le pouvoir de poser des règles ou des normes d'espèce avec la liberté que leur laisse la législation, sans être soumises à aucune volonté administrative d'État* »¹⁶¹³, on pourrait affirmer qu'il n'y a pas l'ombre d'une décentralisation dans l'organisation administrative du système marocain. Ainsi, la maîtrise de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables dépendra de la capacité de l'État à décliner sa politique énergétique au niveau du territoire et à adapter le droit de l'urbanisme à l'impératif environnemental.

¹⁶⁰⁸ Le préambule de la CNEDD précise que : « *les collectivités locales s'engagent à prendre des décisions et mesures concertées qui garantissent la protection et la valorisation de l'environnement de leurs territoires respectifs. Elles élaborent et mettent en œuvre des programmes intégrés de développement durable qui sont à même d'assurer la pérennité des milieux et des ressources naturelles et culturelles.* »

¹⁶⁰⁹ Art. 50 de la charte précise que les communes ont le pouvoir de délivrer les autorisations de construire

¹⁶¹⁰ Art. 50 de la charte communale.

¹⁶¹¹ Art. 47 al. 8 de la charte communale.

¹⁶¹² Cette autorisation permet à une personne d'occuper un espace qui ne lui appartient pas, pour une durée déterminée. Il s'agit d'un espace que cette personne ne peut pas ou ne souhaite pas acquérir.

¹⁶¹³ C. Eisenmann, Les structures de l'administration, Traité de science administrative, Mouton, 1966, p. 299.

L'espoir sera focalisé sur la régionalisation avancée¹⁶¹⁴ permettant de mettre en pratique l'Agenda 21 local¹⁶¹⁵ et les prescriptions de la Charte nationale de l'Environnement et du Développement Durable¹⁶¹⁶. En effet, ce processus prévoit le « *transfert de responsabilités et de tâches précises de l'Etat vers la région ou vers les autres collectivités territoriales [...] de manière progressive [et] en fonction des prédispositions desdites collectivités à les assumer* », ce qui permettra d'intégrer de façon transversale et systématique la politique de construire durablement.

Dans ce nouveau contexte, l'Agence de développement de l'Énergie Renouvelable et de l'Efficacité Énergétique¹⁶¹⁷ a lancé en 2012 et pour une période s'étalant sur huit ans une nouvelle stratégie énergétique territoriale dénommée Jiha Tinou¹⁶¹⁸ 2020. Cette nouvelle stratégie¹⁶¹⁹ vise à optimiser la capacité des acteurs locaux à intégrer les objectifs énergétiques en amont de toute planification énergétique urbaine à l'horizon 2020, en encourageant la maîtrise de l'énergie à l'échelle locale, en renforçant la capacité communale et régionale à valoriser les ressources locales en énergie renouvelable. De plus elle vise la sensibilisation, l'information et l'orientation des citoyens. Pour atteindre ces objectifs, les communes urbaines bénéficieront d'un appui¹⁶²⁰ à la planification énergétique communale.

Après avoir étudié la structure organique de l'administration marocaine, il convient de s'intéresser à l'organisation de l'administration urbanistique française.

¹⁶¹⁴ Lancée par le Roi Mohamed VI ; Discours du roi le 3 janv. 2010 : <http://www.bladi.net/discours-roi-mohammed-vi-regionalisation.html>.

¹⁶¹⁵ Programme d'action pour le XXI^{ème} siècle adopté en 1992 à Rio de Janeiro au « Sommet de la terre » par 178 États dont le Maroc, énumérant des recommandations permettant de mettre en œuvre les principes de développement durable (DD) par les collectivités locales.

¹⁶¹⁶ CNEDD.

¹⁶¹⁷ ADEREE.

¹⁶¹⁸ Notre région en arabe et la mienne en amazigh.

¹⁶¹⁹ Jiha Tinou s'appuie sur un cadre méthodologique d'inspiration européenne, le MENA Energy Award (MEA). C'est un outil de planification et de certification énergétique communale, développé et appliqué pour la première fois dans le cadre du Cycle Pilote Jiha Tinou (2012-2014). Il permet de faciliter la planification énergétique territoriale intégrée. Le développement de modèles de gouvernance et la réalisation de projets concrets, à l'échelle des collectivités territoriales. Les villes-pilotes sont Agadir, Chefchaouen et Oujda. Elles ont été sélectionnées suite à un appel de candidature.

¹⁶²⁰ Elles bénéficient de l'appui de l'ADEREE, en partenariat avec la coopération allemande (GIZ), la plateforme Suisse pour la promotion de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans la coopération internationale (REPIC), l'ADEME), l'institut pour le développement, l'environnement et l'énergie (IDE-E), le Forum European Energy Award (EEA), ne se limite pas à la planification. L'ADEREE assure une assistance technique directe au montage de projet, la mise en relation avec les partenaires financiers, l'accompagnement du projet en cours du démarrage.

§II- La structure organique de l'urbanisme dans la législation française

En France, l'application des règles de l'urbanisme imprègne à la fois l'État et les collectivités territoriales¹⁶²¹. La décentralisation¹⁶²² avait permis aux communes de jouir de compétences d'une grande ampleur en matière d'urbanisme sans pour autant détrôner les prérogatives de l'État¹⁶²³.

Il importe d'examiner les différents acteurs dans l'urbanisme français en vue de déduire le rôle de chacun dans le développement des énergies renouvelables. En effet, avant le remaniement ministériel du 23 juin 2009, l'urbanisme était attaché au Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (MEEDDAT). Forcément, cet attachement avait des incidences positives sur l'intégration des préoccupations environnementales, dont le développement des énergies renouvelables et son intégration dans le cadre bâti. Toutefois, le 14 novembre 2010, ce Ministère ne disposait plus de prérogatives dans le domaine de l'urbanisme. Il a été rebaptisé Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie¹⁶²⁴.

Devant la crise économique, le gouvernement était contraint de réduire ses dépenses¹⁶²⁵. Dans ce cadre, une révision générale de la politique publique (RGPP) a été lancée donnant lieu à 374 décisions de modernisation. Cette révision visait la modernisation et la simplification de l'État dans son organisation et ses processus¹⁶²⁶. Une politique qui a eu pour résultat la « *transformation profonde et visible de l'État* »¹⁶²⁷. On y trouve en particulier pour notre étude la réforme de l'administration territoriale de l'État, considérée comme une

¹⁶²¹ Art. L. 110 du C. urb.

¹⁶²² Loi n° 83-8 du 7 janv. 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, et la loi n° 85-729 du 18 juill. 1985 *relative à la définition et à la mise en œuvre de principe d'aménagement*.

¹⁶²³ H. Deveza-Barrau, *Droit et intégration des énergies renouvelables : les règles juridiques relatives au développement des énergies renouvelables dans le bâtiment*, Paris, l'Haemattan, 2011.

¹⁶²⁴ MEDDE.

¹⁶²⁵ Second rapport d'étape de la RGPP, 13 mai 2009, p. 1.

¹⁶²⁶ Communiqué du Conseil des ministres du 3 déc. 2008, premier RGPP, p. 1.

¹⁶²⁷ Second rapport d'étape de la RGPP, 13 mai 2009, p. 3.

« révolution majeure au cœur de l'État »¹⁶²⁸. Une définition précise de l'organigramme de l'État a été réalisée par les circulaires du premier ministre du 7 juillet et du 31 décembre 2008. « À un schéma éparpillé qui juxtaposait des structures de taille et missions différentes et qui impliquait une importante activité de coordination interservices au détriment des activités de pilotage et de conception, succède désormais un schéma reposant sur des périmètres de compétence correspondant globalement aux missions des ministères dans l'organisation gouvernementale »¹⁶²⁹. Donc, « le nombre de structures a été réduit de plus d'une dizaine à deux ou trois fois selon les départements. »¹⁶³⁰

Le niveau régional a été, aussi, concerné par cette orientation. À ce propos, des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement ont remplacées trois structures, à savoir, les Directions Régionales de l'Environnement¹⁶³¹ (DIREN), les Directions Régionales de l'Équipement (DRE) et les Directions Régionales de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE). Ces directions représentent désormais l'unique pilote au niveau régional de la mise en œuvre des politiques publiques du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie¹⁶³² et du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. Elles ont pour obligation de mettre en œuvre les politiques de l'État dans plusieurs domaines dont l'environnement, l'urbanisme et aussi, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables. Elles sont placées sous l'autorité du préfet de région.

Il est clair que cette concentration des compétences et des moyens favorisera la promotion de la construction durable d'une manière fulgurante.

Dans le prolongement de cette réforme, la signature du contrat d'objectifs 2009-2012¹⁶³³ entre l'État et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie¹⁶³⁴ le 20

¹⁶²⁸ Second rapport d'étape de la RGPP, 13 mai 2009, p. 3.

¹⁶²⁹ Second rapport de la RGPP, p. 88.

¹⁶³⁰ Second rapport d'étape de la RGPP, 13 mai 2009, p. 3.

¹⁶³¹ Elles étaient créées en 1991. Elles résultent de la fusion de la délégation régionale de l'Architecture et à l'Environnement (DRAE), des services régionaux d'aménagement des eaux, des délégations de bassin et des services hydrologiques centralisateurs. Elles ont été investies du rôle d'application de la politique nationale en matière d'environnement.

¹⁶³² MEDDE.

¹⁶³³ Ce contrat d'objectif a été prolongé pour 2014.

janvier 2009 confirme l'Agence comme l'« *un des opérateurs majeurs de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en renforçant ses missions d'animation, d'expertise et de financement pour la recherche et l'innovation dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable* ». Le contrat d'objectifs 2007-2010 signé le 21 décembre 2006 entre l'État et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie¹⁶³⁵ faisait de cette institution « *l'outil de l'État et l'interlocuteur de référence du grand public des entreprises et des collectivités territoriales pour impulser la prise en compte de grands enjeux environnementaux tels que les changements climatiques, la maîtrise de l'énergie.* »

L'étude de la structure organique de l'administration de l'urbanisme au Maroc et en France avait pour objectif d'étudier le pouvoir des acteurs locaux pouvant interférer sur le remodelage du droit de l'urbanisme face aux impératifs environnementaux.

¹⁶³⁴ L'Agence est née en 1991 du regroupement de plusieurs entités préexistantes dédiées aux économies d'énergie, à l'énergie solaire, la géothermie et les réseaux de chaleur, la qualité de l'air, la récupération et l'élimination des déchets. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Elle est placée sous la tutelle du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) (art. R. 131-1 du C. envir., modifié par l'art. 2 du décr. n° 2009-603 du 28 mai 2009 relatif à l'ADEME) et du Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

¹⁶³⁵ ADEME.

SECTION II

L'ADAPTATION DU DROIT DE L'URBANISME AUX IMPÉRATIFS ENVIRONNEMENTAUX

Le Maroc s'est doté de son premier droit de l'urbanisme en 1914¹⁶³⁶. Le principe clef de l'urbanisme réside dans l'utilisation économe de l'espace¹⁶³⁷. Il est vrai que le gouvernement a toujours pris en considération l'environnement dans ces planifications urbaines¹⁶³⁸. Cela dit, ce n'est qu'à partir de la Conférence de Stockholm et en raison du processus accéléré d'urbanisation et son impact négatif sur l'environnement que les préoccupations environnementales ont pris une nouvelle dimension dans ces planifications. Au début, l'intérêt s'est porté sur les effets néfastes de l'étalement urbain dévorant l'espace agricole. Actuellement, d'autres objectifs, s'attachant à la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'eau devront imprégner le droit de l'urbanisme¹⁶³⁹.

Du fait que plusieurs études ont été consacrées à la première question¹⁶⁴⁰. Il nous sera plus propice de ne retenir que le rapport entre bâtiment et urbanisme et qui a trait à la construction durable et cela à travers l'interrogation des outillages dont dispose les normes de l'urbanisme marocaines (§I) tout en les comparant avec l'avancée de la réglementation française (§II).

¹⁶³⁶ Dahir du 16 avr. 1914 *relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voiries*, (BO 24 avr. 1914, p. 271). Il a été remplacé par le Dahir du (7 kaada 1371) 30 juill. 1952 (BO 26 sept. 1952) ; modifié par le Dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 12-90 *relative à l'urbanisme* (BO 15 juill. 1992) ; H. Chtouki, *La planification urbaine au Maroc : états des lieux et perspectives* :

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2011/papers/ts06a/ts06a_chtouki_5236.pdf.

¹⁶³⁷ En vue de protéger l'espace, la nature et le paysage.

¹⁶³⁸ Ex. Dahir du 3 chaoual 1332 (5 août 1914) portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux.

¹⁶³⁹ Art. 64 du projet de loi n° 36-15 sur l'eau examiné et adopté par le Conseil du gouvernement le 6 nov. 2015 précise que : « *l'administration peut, le cas échéant, lors de l'établissement de plans d'urbanisme ou du schéma de lotissement ou de villes nouvelles, demander la prise en considération des potentialités en matière de collecte et de valorisation des eaux pluviales.* »

¹⁶⁴⁰ Ex. Kh. Kaouakib-Kadiri, *Environnement et aménagement urbain : Problématique d'une approche marocaine*, Thèse, Nice, 1985 ; A. Lamkinsi, *Le droit marocain de l'urbanisme*, Thèse, Université de Rennes I, 1979.

§I- Les outillages du droit de l'urbanisme marocain pour construire durablement

Les éloges ne se tarissent pas sur les avantages d'une construction durable œuvrant pour encourager les technologies de l'efficacité énergétique et les installations des énergies renouvelables. Compte tenu de l'effet de masse à construire ou à rénover¹⁶⁴¹, le secteur du bâtiment est un champ prioritaire pour atteindre cette finalité, d'où l'accroissement d'intérêt du législateur pour ce secteur.

Le droit de l'urbanisme peut contribuer à la réalisation d'une construction durable. Il peut être un véritable incitateur en matière environnementale, notamment en ce qui relève de l'efficacité énergétique. À ce titre, il est prié de prêter le concours de ces instruments et documents d'urbanisme pour concilier les effets de la recherche de cette performance sur la qualité architecturale. « *L'urbanisme n'est pas seulement une discipline scientifique, c'est aussi une activité d'intérêt général qui permet de déterminer les cadres de la vie quotidienne des citoyens* »¹⁶⁴².

Pour développer l'efficacité énergétique et les équipements des énergies renouvelables intégrés à l'habitat, il est nécessaire de promouvoir, au préalable, les ouvrages de production des énergies renouvelables sur tout le territoire national¹⁶⁴³. Ces ouvrages occupent le sol. Leur installation nécessite le respect de tous les aspects juridiques du droit du sol qui risque d'encadrer leur expansion. À cet égard, le droit de l'urbanisme a le pouvoir de contraindre, par le mécanisme du contrôle de l'espace, de servitudes d'urbanisme, leur développement. Ainsi, il est nécessaire de questionner les instruments et documents d'urbanisme (**A**) et les autorisations d'urbanisme (**B**) pouvant développer ou restreindre l'engouement pour ces équipements au niveau du territoire ou dans le cadre bâti.

¹⁶⁴¹ Le Maroc ne s'intéresse pas à la rénovation des bâtiments. Ainsi, il a préféré mettre l'accent dans sur l'audit énergétique pour maîtriser l'énergie.

¹⁶⁴² H. Jacquot, F. Priet, *Droit de l'urbanisme*, Précis Dalloz, 6^{ème} éd., 2008.

¹⁶⁴³ Art. 7 de la loi cadre n° 99-12 portant CNEDD insiste pour : « *promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies de l'efficacité énergétique pour lutter contre toute forme de gaspillage des énergies.* »

A. Les instruments d'urbanisme propulsant la construction durable

L'implantation de systèmes utilisant des sources des énergies renouvelables se voit, comme tant d'autres activités, soumise au droit des sols. Il est nécessaire que les dimensions énergétiques soient intégrées en amont de toute planification territoriale ou sectorielle. Toute intégration « *à postériori* » engendrera des dépenses supplémentaires et ne produira pas l'effet escompté.

Ainsi, il est nécessaire de présenter les principaux outils de planification territoriale dont dispose le pays. Certains documents peuvent encourager le développement des installations des énergies renouvelables (1), tandis que d'autres ont vocation à contraindre leur ascension(2).

1. Les documents d'urbanisme développant l'intérêt pour l'efficacité énergétique

Il est à préciser que les documents d'urbanisme n'envisagent pas spécifiquement les activités et équipements liés à la production ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables. Néanmoins, ils permettent de prendre en compte et d'encadrer leur développement. Le droit de l'urbanisme marocain dispose de plusieurs documents d'urbanisme dont le schéma directeur d'aménagement urbain¹⁶⁴⁴ (a) et le Plan d'aménagement (PA) (b).

a. Le rôle du SDAU dans le développement de l'efficacité énergétique

Le schéma directeur d'aménagement urbain a été introduit au Maroc vers le début des années soixante-dix¹⁶⁴⁵. Ce document s'applique à une ou plusieurs communes urbaines et éventuellement à une partie ou la totalité des communes rurales avoisinantes. Il est applicable pour une durée ne pouvant excéder vingt-cinq ans. Il a pour objectif¹⁶⁴⁶ de réglementer l'occupation du sol. Il détermine les projets et les orientations d'aménagement qui doivent régir le développement harmonieux économique et social du territoire. Ce qui donnera aux autorités compétentes l'occasion de planifier l'installation des ouvrages des énergies

¹⁶⁴⁴ SDAU.

¹⁶⁴⁵ GRIDAUH, *Présentation du droit de l'urbanisme au Maroc*, Collection OPAH, 2003, p. 16.

¹⁶⁴⁶ Art. 4 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme.

renouvelables. De même qu'il a le pouvoir de « *déterminer les zones nouvelles d'urbanisation et les dates à compter desquelles elles pourront être ouvertes à l'urbanisation, [...]* »¹⁶⁴⁷. Il est à noter que ces zones correspondent à des zones naturelles qui ne sont pas encore planifiées mais qui seront ouvertes à l'urbanisation. Dans ces zones, l'implantation de ces installations dépend des conditions définies dans le règlement du schéma directeur d'aménagement urbain¹⁶⁴⁸. Celles-ci correspondent à la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à desservir les constructions. Par ailleurs, il fixe, aussi, la destination générale des sols. Cette prérogative lui permettra de désigner l'emplacement des installations produisant des énergies renouvelables.

b. Le rôle du plan d'aménagement dans le développement de l'efficacité énergétique

Les plans d'aménagements (PA) font partie des instruments de planification urbaine. La loi sur l'urbanisme de 1952¹⁶⁴⁹ définit ces plans comme étant des documents comprenant des plans et des règlements. Ils ont vocation à définir les emplacements réservés aux installations d'intérêt général. Il convient de souligner que ce plan ne fait aucune allusion aux énergies renouvelables. Mais, rien n'empêche qu'elles soient désignées par ce plan.

D'ailleurs, ils peuvent être d'une grande utilité pour inciter à l'évolution de l'efficacité énergétique dans le cadre bâti. Ils ont le privilège de définir les « *règles d'utilisation des sols et les règles applicables à la construction, notamment les hauteurs minima ou maxima du bâtiment et de chacune des parties, le mode de clôtures, les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles, [...], les distances des bâtiments entre eux, [...]* »¹⁶⁵⁰. Ces prescriptions permettent l'introduction des périmètres tendant à maîtriser l'énergie et réaliser l'efficacité énergétique. En effet, le fait pour une construction de ne pas dépasser une certaine hauteur permettra un bon ensoleillement des bâtiments, de même pour les conditions d'implantation et d'orientation des immeubles. Par ailleurs, ces exigences constituent le fondement même de la réglementation thermique.

¹⁶⁴⁷ Art. 2, 2° de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

¹⁶⁴⁸ SDAU.

¹⁶⁴⁹ Titre III du Dahir du 7 kaada 1371 (30 juill. 1952) relatif à l'urbanisme.

¹⁶⁵⁰ Al. 9 de l'art. 19 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme.

Il est à préciser que la Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable¹⁶⁵¹ soutient la promotion des technologies de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables¹⁶⁵². Malheureusement, les normes d'urbanisme marocaines n'ont pas su traduire cette exigence. Il est à confirmer que ce droit souffre d'un véritable vide juridique. Il est du devoir des instances publiques nationales de combler ce vide par l'adoption des règles d'urbanisme incitant au développement de l'efficacité énergétique et la maîtrise de l'énergie.

2. Les techniques juridiques conditionnant la promotion des installations des énergies renouvelables

Le droit régissant l'utilisation du sol dispose de plusieurs instruments pouvant freiner le développement des équipements des énergies renouvelables. Ces techniques s'incarnent dans le document du plan de zonage (PZ) et les servitudes. « *Le plan de zonage a pour objet de permettre à l'administration et aux collectivités locales de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du plan d'aménagement et à préserver les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain* »¹⁶⁵³. Ainsi, le plan de zonage joue un rôle d'affectation du sol en le répartissant en fonction de l'utilisation particulière qui doit en être faite et l'activité qui y sera exercée. Il répartit le sol en zone d'habitat, zone industrielle, zone commerciale, zone touristique, zone agricole et forestière. Ces restrictions ne permettent pas d'ouvrir, par principe, des zones à l'implantation des ouvrages pouvant exploiter les énergies renouvelables.

Le zonage a été instauré au Maroc par le Dahir de 1952¹⁶⁵⁴. L'adoption de ce zonage était considérée comme une aubaine pour une bonne organisation de la ville et la préservation de l'environnement¹⁶⁵⁵. Néanmoins, cette technique aura un impact négatif sur l'évolution des ouvrages permettant l'exploitation des énergies renouvelables.

¹⁶⁵¹ CNEDD.

¹⁶⁵² L'al. 3 de l'art. 7 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 portant CNEDD.

¹⁶⁵³ Art. 13 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme.

¹⁶⁵⁴ Al. 3, 4 et 5 de l'art. 8 du Dahir de 1952.

¹⁶⁵⁵ M. Jebara, *Habitat urbain et environnement au Maroc*, Thèse, Bordeaux I 1986.

Au Maroc, des dérogations ont été accordées par l'administration¹⁶⁵⁶ pour débloquent les projets d'investissement qui risquent d'être suspendus. Ces dérogations permettent le contournement des règles de zonage. Cela a facilité le ravage des terrains agricoles¹⁶⁵⁷ et forestiers¹⁶⁵⁸ préservant la biodiversité. Cependant, cette technique peut être utilisée pour permettre l'installation des énergies renouvelables.

En outre, le droit de l'urbanisme s'est doté de la technique de servitude dont l'adoption avait pour objectif la maîtrise des constructions. Il existe une multitude de servitudes. Les servitudes les plus intéressantes sont les servitudes non aedificandi¹⁶⁵⁹, interdisant toute construction dans des zones déterminées¹⁶⁶⁰ ; la servitude non altius tollendi, interdisant au propriétaire du fond de bâtir ou de surélever un immeuble au-delà d'une certaine hauteur en vue de garantir la vue et l'ensoleillement au propriétaire du fond dominant ; et les servitudes architecturales¹⁶⁶¹ ou celles établies dans l'intérêt de l'esthétique¹⁶⁶² et des servitudes relatives

¹⁶⁵⁶ Cette dérogation remonte aux années 1970, elle a été documentée pour la première fois par la circulaire 254 du MATEUH en 1999, puis par la circulaire 622 en mai 2001. Et à la fin par deux autres circulaires interministérielles n° 3020/27 en mars 2003 et n° 10098/31 en juill. 2010. La circulaire de 2010 a émis des garde-fous avait pour objectif de limiter son champ d'application au bénéfice seulement de projet ayant un impact effectif en matière économique, urbanistique ou social. L'objectif de dérogations était d'introduire plus de souplesse et de transparence dans l'instruction des projets d'investissement soumis à l'examen des services de l'urbanisme, face à la rigidité des documents d'urbanisme et la lourdeur de la procédure de leur modification et leur révision.

¹⁶⁵⁷ Ex. 822 hectares de terres agricoles situés autour de la ville de Meknès, ont été ouverts à l'urbanisation dont 312,6 hectares étaient très fertiles ; A. Akhdadache, *Facteurs d'urbanisation d'une zone à haute potentialité agricole*, Travail de recherche postdoctorale.

¹⁶⁵⁸ Ex. Une urbanisation rapide a dévoré les forêts de Tanger. Depuis 2008, une urbanisation accélérée ne cesse de dévaster les 1900 Ha. de la forêt diplomatique et autres forêts pour abriter les résidences touristiques et des hôtels et des logements sociaux ; B. Marrakchi, « Tanger une croissance contre le développement durable : Le cas des forêts », In *La Chronique, Journal Hebdomadaire du Nord*, Maroc, n° 393, 11 juill. 2009, p. 8.

¹⁶⁵⁹ Cette notion constitue une locution latine indiquant qu'une zone ou une voie n'est pas constructible du fait de contrainte qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires, etc.

¹⁶⁶⁰ Ces servitudes sont établies dans l'intérêt de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité publique et éventuellement les servitudes découlant de législations particulières ; Ex. Dahir du 25 rebia II 1353 (7 août 1934) *relatif aux servitudes militaires* (BO 17 août 1934) ; Dahir du 23 chaâbane 1356 (29 octobre 1937) *portant création de servitudes de visibilité*.

¹⁶⁶¹ Al. 9 de l'art. 19 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*. L'administration dispose d'une marge de manœuvre pour décider de la coloration des façades et des murs des constructions dans une ville (Ex. art. 12 du PA de la commune urbaine de la Wilaya de Tanger.). Ainsi, serait-il possible pour l'autorité locale d'une ville telle que Marrakech, dénommée la ville rouge, de faire des concessions au niveau de son harmonie architecturale et d'accepter l'utilisation du bois ou des toitures végétalisées pour préserver l'environnement ?

¹⁶⁶² Art. 13 de la loi n° 22-80 relative à la conservation des monuments historiques et des sites, des inscriptions et d'antiquités promulguée par le Dahir n° 1-80-341 du 17 safar 1401 (25/ 12/1980) (BO 18 févr. 1981).

aux législations particulières¹⁶⁶³. Cette technique peut constituer, aussi, un handicap pour le développement de ces installations.

Le droit de l'urbanisme dispose aussi d'autres instruments pouvant relancer la construction durable, à savoir, la procédure d'autorisation.

B. L'impact des autorisations d'urbanisme sur le développement de l'efficacité énergétique

La loi relative à l'urbanisme définit un certain nombre de règlements que devront respecter les constructions (1). Ces règlements pourront incorporer des dispositions incitant l'instauration des énergies renouvelables. Le respect de ces règlements permettra d'assurer l'obtention d'une autorisation de construire (2).

1. L'incitation à la mise en place de l'énergie renouvelable par les règlements de construction

La loi relative à l'urbanisme fixe un règlement communal¹⁶⁶⁴ et un règlement général de la construction¹⁶⁶⁵ (RGC). Ces règlements fixent la forme et les conditions de délivrance des autorisations et de toutes autres pièces exigibles. Comme ils précisent les conditions auxquelles les constructions doivent satisfaire au niveau de l'esthétique, des matériaux et procédés de construction qui sont interdits de manière permanente. De surcroît, un nouveau règlement a été introduit à cette loi par le biais de l'article 3 de la loi n° 47-09 du 29 septembre 2011 *relative à l'efficacité énergétique*¹⁶⁶⁶. En effet, cet article dispose que « *les règles généraux de construction doivent également fixer les règles de performance énergétique des constructions, afin de garantir un meilleur bilan énergétique des bâtiments par zones climatiques en traitant, notamment, de l'orientation, de l'éclairage, de l'isolation et des flux thermiques, ainsi que des apports en énergie renouvelables afin de renforcer la performance énergétique des constructions à édifier ou à modifier.* »

¹⁶⁶³ Ex. Dahir du 25 rabia II 1353 (7 août 1934) *relatif aux servitudes militaires* (BO 17 août 1934).

¹⁶⁶⁴ Art. 61 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*. Ce sont les règlements fixés par arr. du président du conseil communal.

¹⁶⁶⁵ Art. 59 et 60 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme.

¹⁶⁶⁶ Loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 relative à l'efficacité énergétique promulguée par le dahir n° 1-11-161 du 1^{er} kaada 1432 (BO n° 5996 du 17 nov. 2011).

Pour intégrer les performances énergétiques dans le règlement général de construction, le territoire national a été découpé en six zones climatiques. L'objectif de ce zonage est de classer les régions climatiquement homogènes en termes de paramètres climatologiques étudiés par 37 stations synoptiques et sur une période de dix ans¹⁶⁶⁷. Ainsi, deux zonages ont été créés. Un zonage pour l'été et un autre pour l'hiver. Toutefois, dans un premier temps et d'après l'article 3 du décret n° 2-13-874¹⁶⁶⁸, cette disposition n'engagera que les bâtiments résidentiels¹⁶⁶⁹ et tertiaires¹⁶⁷⁰ à édifier, à l'exception de l'habitat individuel rural. Elle sera inappliquée aux bâtiments existants et les autres bâtiments destinés à d'autres usages¹⁶⁷¹. Nonobstant, pour les constructions servant à l'habitation dans ces locaux seront soumises aux prescriptions de ce nouveau règlement. Le zonage déjà créé est susceptible d'être révisé ou modifié sur proposition du « Comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment ». Ce Comité peut, aussi, suggérer des améliorations à apporter au règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions. Par excellence, ce règlement révolutionnera dans un futur proche l'intégration des énergies renouvelables dans le cadre bâti.

En parallèle à ces règlements, le conseil communal a la possibilité d'adopter les règlements communaux de construction non prévus dans les règlements généraux de construction, lui permettant d'inscrire la performance énergétique, le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'efficacité énergétique parmi ces priorités.

¹⁶⁶⁷ Cette étude a été entamée en 1999 et a pris fin en 2008 et on se basant sur des résultats de simulations des besoins thermiques annuels de chauffage et de climatisation des bâtiments dans onze villes marocaines représentatives.

¹⁶⁶⁸ Du 20 hijra 1435 (15 oct. 2014) approuvant le RGC fixant les règles de performance énergétique et instituant le comité national de l'efficacité énergétique (BO n° 6306 du 12 moharrem 1436 (06 nov. 2014). Ce décr. est entré en vigueur le 11 nov. 2015.

¹⁶⁶⁹ Tout bâtiment dont les espaces réservés à l'habitation constituent plus de 80 % de sa surface planchers.

¹⁶⁷⁰ Tous les équipements publics et les bâtiments relevant des secteurs du tourisme, de la santé, de l'éducation et de l'enseignement, du commerce et des services.

¹⁶⁷¹ Ex. les bâtiments à usage agricole, industriel, artisanal, bâtiment utilisé pour des opérations manufacturières, agricoles et industrielles, des serres, des entrepôts, etc.

2. Le permis de construire : un instrument permettant d'asseoir la performance énergétique

Le permis de construire apparaît, en pratique, comme l'instrument essentiel dont dispose l'administration pour veiller au respect des règles d'urbanisme. Son obtention est exigée pour pouvoir édifier ou modifier toute construction. Il s'applique aux communes urbaines et rurales, centres délimités, zones périphériques des communes urbaines et centres délimités et aussi sur tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes rurales ayant vocation spécifique¹⁶⁷².

D'après l'article 44 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*, le permis de construire devra être refusé si le projet ne prévoit pas l'installation des lignes nécessaires au raccordement des immeubles au réseau général des télécommunications. Cette disposition s'applique-t-elle au postulant souhaitant mettre en place un système de panneaux solaires. Aucune précision n'a été apportée par le législateur à cet égard. Cependant, cette prescription vise, seulement, les immeubles comportant au moins, soit quatre niveaux, soit trois niveaux comprenant six logements et tous les immeubles à usage commercial ou industriel d'une surface au sol ou égale ou supérieure à 500 m². Également, elle s'adresse aux communes urbaines et aux centres délimités. Il est à déduire que cette exigence ne concerne pas les communes rurales, du fait que l'accès à l'électricité dans cette partie du pays reste limité. Pourtant, des dérogations ont été admises pour les bâtiments qui ne sont pas raccordés à un réseau d'assainissement ou de distribution d'eau potable. En effet, il suffit que les modes d'assainissement et d'alimentation en eau présentent des garanties nécessaires.

Il faut préciser que les installations de production de l'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables doivent, également, obtenir une autorisation¹⁶⁷³ pour qu'elles puissent être implantées dans une zone déterminée ou être intégrées à un bâtiment. Or, la réglementation relative au permis de construire n'a fixé aucune disposition spécifique relative

¹⁶⁷² Touristique, industrielles ou minières.

¹⁶⁷³ Selon l'article 5, du décret n° 2-13-424 du 13 rejb 1434 (24 mai 2013) *approuvant le RGC fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et au lotissement, groupes d'habitations et morcellement ainsi que des textes pris pour leur application*, le terme autorisation signifie permis de construire prévu par l'art. 40 de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme.

à ces installations. Toutefois, il est à déduire qu'en présence d'une construction nouvelle intégrant les installations produisant des énergies renouvelables, le permis de construire sera instruit en respectant les prescriptions du droit de l'urbanisme¹⁶⁷⁴ applicables pour toute nouvelle construction. La même règle s'applique à la construction existante. En effet, la rénovation d'une construction existante modifiant son aspect extérieur nécessitera l'obtention d'une autorisation. Ainsi, l'intégration des installations des énergies renouvelables à un bâtiment existant peut être précédée d'une déclaration préalable de construire dès lors que ces installations auront un impact sur la modification de l'aspect extérieur du bâtiment.

Si le droit de l'urbanisme a ignoré de réglementer les installations des énergies renouvelables. La loi n° 13-09 du 11 février 2011 a eu le mérite d'avoir résolu ce problème, au moins, pour les ouvrages qui auront besoin de grandes zones pour être exploités. Cette loi s'est fondée sur des critères matériels - à savoir la nature et la puissance de l'installation - pour réglementer la procédure d'implantation des équipements des énergies renouvelables. Dorénavant, les projets de réalisation, d'extension de la puissance ou la modification des installations de production de l'électricité à partir des énergies inépuisables sont soumis à l'autorisation¹⁶⁷⁵ ou à la déclaration¹⁶⁷⁶. La procédure de déclaration constitue une procédure moins lourde que l'autorisation, puisque le demandeur sera déchargé de la réalisation de l'étude d'impact sur l'environnement¹⁶⁷⁷. Par ailleurs, les installations électriques ou thermiques dont la puissance cumulée est inférieure à 20 kilowatts sont dispensées de toutes formalités.

¹⁶⁷⁴ Chap.1^{er} du titre III de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*.

¹⁶⁷⁵ Les installations de production de l'énergie électrique à partir de sources d'énergies renouvelables dont la puissance installée est supérieure ou égale à 2 mégawatts.

¹⁶⁷⁶ Les installations de production d'énergie :

- électrique à partir de sources d'énergies renouvelables, lorsque la puissance installée est inférieure à 2 MW et supérieure à 20 kW ;
- thermique à partir de sources d'énergies renouvelables lorsque la puissance électrique est supérieure à 8 MW.

¹⁶⁷⁷ Art. 49 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et l'art. 1^{er}, 2, de la loi n° 12-03 du 12 mai 2003 *relative aux EIE précisent que cette étude consiste en une : « étude préalable permettant d'évaluer les effets directs ou indirects pouvant atteindre l'environnement à court, moyen et long terme suite à la réalisation de projets économiques et de développement et à la mise en place des infrastructures de base et de déterminer des mesures pour supprimer, atténuer ou compenser les impacts négatifs et d'améliorer les effets positifs du projet sur l'environnement. »*

Il est à se demander si le législateur français utilisera le droit de l'urbanisme pour propulser la construction durable.

§II- Les outils d'urbanisme au service de la construction durable en France

À partir des années soixante-dix les préoccupations environnementales ont envahi le droit de l'urbanisme¹⁶⁷⁸ en France. Seulement, ces préoccupations se limitaient à l'étalement urbain et à l'utilisation économe des espaces naturels. À l'heure actuelle, de nouvelles ambitions s'attachant à la lutte contre le changement climatique, la production énergétique à partir des ressources renouvelables, l'amélioration de la performance énergétique, la préservation des ressources naturelles, la protection de la biodiversité¹⁶⁷⁹ des écosystèmes et des continuités écologiques ont assigné les documents d'urbanisme.

À l'horizon 2020, l'Union européenne a fixé un ensemble d'objectifs regroupés sous le terme des « trois fois vingt ». En effet, il a été décidé la réduction de 20 % de ses émissions de gaz à effet de serre¹⁶⁸⁰, l'amélioration de 20 % de son efficacité énergétique et l'intégration à sa consommation énergétique finale une part au moins égale à 20 % d'énergie de sources renouvelables¹⁶⁸¹. Déterminée à suivre la trace de ces objectifs, la France a porté la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici 2020¹⁶⁸². Dans ce cadre, ce pays s'est engagé à diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 en réduisant de 3 % par an, en moyenne, les rejets dans l'atmosphère afin

¹⁶⁷⁸ Décr. n° 77-755 du 7 juill. 1977 UHA, *modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux règles nationales de l'urbanisme* ; Décret n° 77-1297 du 25 nov. 1977 pris pour l'application de la loi n° 76-629 du 10 juill. 1976 relative à la protection de la nature et concernant les établissements détenant des animaux ; Décr. n° 76-276 du 29 mars 1976 pris pour l'application des dispositions du titre I^{er} de la loi n° 75.

¹⁶⁷⁹ Art. L. 110-1 C. envir. précise qu'on « entend par biodiversité, ou diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants. »

¹⁶⁸⁰ GES.

¹⁶⁸¹ P. Crifo, M. Glachant, S. Hallegatte, E. Laurent, G. Raphael, *L'économie verte contre la crise : 30 propositions pour une France plus soutenable*, Presse Universitaire de France, 2012, p. 8.

¹⁶⁸² Le projet de LTECV dans un communiqué de presse le 30 juill. 2014 avait décidé de réduire de 40 % les émissions de GES d'ici 2030 et de les diviser par 4 en 2050, de porter à 32 % la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale en 2030 et de diviser par 2 la consommation d'énergie finale à l'horizon 2050.

de ramener à cette échéance ses émissions annuelles à un niveau inférieure à 140 millions de tonnes équivalent de dioxyde de carbone¹⁶⁸³. Pour atteindre ses objectifs, plusieurs secteurs ont été ciblés.

Consommant plus de 40 % de l'énergie finale et contribuant pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment a réussi à accaparer l'intérêt du législateur, d'où l'adoption de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 *de programme fixant les orientations de la politique énergétique*¹⁶⁸⁴. Cette loi définit la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie et étend le champ d'intervention des collectivités dans ce domaine. Elle précise que « *la lutte contre le changement climatique est une priorité de la politique énergétique qui vise à diminuer 3 % par an en moyenne les émissions de gaz à effet de serre de la France* »¹⁶⁸⁵.

Il s'avère que le droit de l'urbanisme peut être un puissant incitateur dans le domaine environnemental. En effet, dans le cadre du rapport de l'Assemblée nationale du 12 avril 2006 n° 3021 fait au nom de la mission d'information sur l'effet de serre, Madame Dominique Riquier-Sauvage¹⁶⁸⁶ avait souligné que : « *chaque élu, quand il donne un permis de construire, a une responsabilité très forte. Ce bâtiment va consommer de l'énergie et émettre du CO². Mais sa position même sur le territoire va jouer. Une réflexion en amont doit intervenir sur les choix urbanistiques. Elle est importante et ne doit pas être dissociée du bâtiment.* »

Ainsi, la loi Grenelle 1 renforcée par la loi Grenelle 2¹⁶⁸⁷ assigne de nouvelles ambitions aux documents d'urbanisme et spécialement aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) (**A**) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU) (**B**) qui sont devenus un allié impératif au service de cette cause.

¹⁶⁸³ Art. 2, I, al. 1^{er} du Grenelle 1.

¹⁶⁸⁴ POPE.

¹⁶⁸⁵ L'al. 2 de l'art. 2 de la loi POPE.

¹⁶⁸⁶ Présidente d'honneur de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes (UNSAFA).

¹⁶⁸⁷ Art. 14 de la loi Grenelle 2.

A. Le schéma de cohérence territoriale un nouveau atout au service de l'énergie renouvelable et de l'économie de l'énergie

La loi Grenelle 1 avait attribué aux outils d'urbanisme l'objectif de réduire les effets de gaz à effet de serre¹⁶⁸⁸ et de réaliser la performance énergétique¹⁶⁸⁹. Elle a été appuyée dans ces objectifs¹⁶⁹⁰ par la loi *portant engagement national pour l'environnement*¹⁶⁹¹. En effet, le Grenelle 2 contient dans son premier titre « Bâtiment et urbanisme », le chapitre 2 intitulé « Dispositions relatives à l'urbanisme ». Ce chapitre a largement modifié le chapitre 2 du titre II du livre 1^{er} du code de l'urbanisme relatif au schéma de cohérence territoriale¹⁶⁹².

Le schéma de cohérence territoriale¹⁶⁹³ est un outil de planification stratégique de l'aménagement durable des territoires. Il est élaboré au niveau local par la commune et les établissements public de coopération intercommunale¹⁶⁹⁴ (EPCI). Cet outil¹⁶⁹⁵ comprend le rapport de présentation¹⁶⁹⁶, le projet d'aménagement et du développement durable (PADD) et le document d'orientation et d'objectifs¹⁶⁹⁷ (DOO). Initialement, il a été créé pour régir l'occupation du sol. Désormais, il a pour mission de renforcer la protection de

¹⁶⁸⁸ GES.

¹⁶⁸⁹ Art. 7, II, f, de la loi Grenelle 1.

¹⁶⁹⁰ L'exposé des motifs du projet de loi Grenelle 2 déposé au Sénat fixait quatre objectifs concernant les modifications du C. urb. :

- « renforcer le code de l'urbanisme en tant qu'outil au service du développement et de l'aménagement durable des territoires conformément aux orientations du Grenelle de l'environnement ;
- compléter les dispositions spécifiques des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement ;
- préciser ou compléter les objectifs de la planification ;
- simplifier l'organisation pyramidale des documents opposables dont la multiplicité et l'empilement sont sources de confusion et d'insécurité juridique. »

¹⁶⁹¹ ENE.

¹⁶⁹² Ce document a été mis en place en remplacement du schéma directeur (SD) (la loi d'orientation foncière (LOF) n° 67-1253 du 30 déc. 1967 avait institué le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU). Par la suite, ce même instrument a été dénommé schéma directeur (SD) par l'art. 41 de la loi n° 83-8 du 7 janv. 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État) par l'art. 3 de la loi n° 2000-1208 du 13 déc. 2000 relative à la SRU.

¹⁶⁹³ SCOT.

¹⁶⁹⁴ Art. L. 122-3 du C. urb.

¹⁶⁹⁵ En application de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ces documents ont été soumis à l'évaluation de leurs incidences environnementales selon l'art. L. 121-10 C. urb.

¹⁶⁹⁶ Art. L. 122-1-1 du C. urb.

¹⁶⁹⁷ Ce document a remplacé le document d'orientation générale (DOG). Le DOG est une expression qui a été employée par l'ancien art. L. 122-1 sur proposition du sénateur Dominique Braye chargé de rapporter le titre I du projet de loi, la Commission de l'économie l'a rebaptisé « DOO ».

l'environnement¹⁶⁹⁸. De nouveaux objectifs environnementaux ont intégrés les projets d'aménagement et du développement durable¹⁶⁹⁹.

À cet égard, le document d'orientation et d'objectifs¹⁷⁰⁰ considéré « *la cheville ouvrière* »¹⁷⁰¹ du schéma de cohérence territoriale, habilite le règlement du schéma de cohérence territoriale à « *définir les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter soit des performances énergétiques et environnementales renforcées soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.* »¹⁷⁰²

S'il est vrai que de nouveaux objectifs environnementaux ont inséré le schéma de cohérence territoriale¹⁷⁰³, pourtant, aucune référence aux orientations énergétiques n'a été mentionnée. Cependant, pour réaliser une efficacité énergétique, développer l'installation des équipements des énergies renouvelables et inciter les particuliers à adopter les normes écologiques, une vraie politique locale devrait inclure ces objectifs dans le schéma de cohérence territoriale¹⁷⁰⁴.

Il est à préciser que le législateur français dispose d'un autre document pouvant atteindre les objectifs fixés en vue de la préservation de l'environnement, à savoir, le plan local d'urbanisme.

B. Le plan local d'urbanisme au service de la construction durable

La loi *relative à la solidarité et au renouvellement urbain*¹⁷⁰⁵ a remplacé le plan d'occupation du sol¹⁷⁰⁶ (POS) par le plan local d'urbanisme¹⁷⁰⁷ (PLU). Il est à s'interroger si

¹⁶⁹⁸ G. Kalfèche, *Droit de l'urbanisme*, 1^{ère} éd., Thémis, 2012, P. 16.

¹⁶⁹⁹ PADD.

¹⁷⁰⁰ DOO.

¹⁷⁰¹ A. Vincent, « La loi Grenelle II : SCOT et PLU », *D.* 2010.

¹⁷⁰² Art. L. 122-1-5 C. urb.

¹⁷⁰³ SCOT.

¹⁷⁰⁴ SCOT.

¹⁷⁰⁵ SRU.

¹⁷⁰⁶ C'est un document d'urbanisme créé par la LOF de 1967.

ce plan local pourrait-il jouer un rôle prépondérant dans le développement des énergies renouvelables ?

Il faut préciser que « *le PLU est de loin le document le plus intéressant* »¹⁷⁰⁸ pour lutter contre le changement climatique et atteindre une performance énergétique. La loi *portant engagement national pour l'environnement*¹⁷⁰⁹ renforce cette disposition à travers le dispositif de la bonification encourageant la performance élevée (1) et la disposition interdisant d'interdire toute construction durable (2).

1. Le dispositif de bonification

En outre de la planification du sol, le plan local d'urbanisme¹⁷¹⁰ a acquis, depuis la loi *de programmation fixant les orientations de la politique énergétique* une nouvelle dimension, en vue de donner « *aux maires la possibilité s'ils souhaitent, de développer une politique volontariste en matière d'énergies renouvelables* »¹⁷¹¹. Ainsi, le plan local d'urbanisme est devenu un motif d'urbanisme. *A priori*, les documents d'urbanisme ne disposaient pas de la « légitimité » nécessaire pour imposer à l'immeuble des normes de performances énergétiques et environnementales. Cette légitimité avait été acquise grâce à la loi Grenelle 2.

La loi *de programmation fixant les orientations de la politique énergétique* avait complété le titre II du livre premier du code de l'urbanisme par un nouveau chapitre intitulé les « *dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat* ». Désormais, le plan local d'urbanisme peut « *recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves* »¹⁷¹². Comme il peut « *imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans le secteur qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances*

¹⁷⁰⁷ P. Soler-Couteaux, E. Carpentier, *Droit de l'urbanisme*, 6^{ème} éd., Dalloz, p. 179.

¹⁷⁰⁸ B. Le Baut-Ferrasse, I. Michalet, *Droit des énergies renouvelables*, coll. Analyse juridique, éd. Le Moniteur 2012, p. 140.

¹⁷⁰⁹ Loi portant ENE.

¹⁷¹⁰ Art. L 121-10, II, 1^o du C. urb.

¹⁷¹¹ POPE.

¹⁷¹² Art. 31 de la loi POPE. Cet art. avait inséré après le vingtième al. (13^o) de l'art. L. 123-1 du C. urb. l'al. 14^o. Ce dispositif a été supprimé par la loi du Grenelle 2. Mais, rien n'empêche d'insérer ses recommandations dans le rapport de présentation du PLU.

énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit »¹⁷¹³. À cet égard, s'inspirant de la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 *relative à la diversité de l'habitat*, l'article L. 128-1¹⁷¹⁴ du Code de l'urbanisme avait autorisé le dépassement du coefficient d'occupation du sol¹⁷¹⁵ (COS) dans la limite de 20 %, pour les constructions remplissant des performances énergétiques ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables¹⁷¹⁶. Cette disposition a été étoffée par la loi *portant engagement national pour l'environnement*¹⁷¹⁷ qui avait remanié le taux de la bonification, qui est devenu 30 % au lieu de 20 %, et le critère de sélection des constructions pouvant bénéficier de ce dépassement. En effet, « *la bonification devrait profiter à des constructions satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération* »¹⁷¹⁸. À partir de 2010, le dépassement de 30 % ne vise plus, seulement, le coefficient d'occupation du sol¹⁷¹⁹ mais il a intégré le gabarit¹⁷²⁰. Toutefois, l'article 158 de la loi du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*¹⁷²¹ a restreint ce dépassement sur le gabarit.

La loi du 12 juillet 2010 avait interdit le bénéfice de la bonification dans les secteurs sauvegardés, dans les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité. Un revirement de cette interdiction a été énoncé par l'article 19 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 *portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de*

¹⁷¹³ Al. 14° de l'art. 19 de la loi Grenelle 2, codifié dans l'art. L. 123-1-5 du C. urb., modifié par la loi n° 2014-1170 du 13 oct. 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

¹⁷¹⁴ Il a été créé par l'art. 30 de la loi POPE. Madame Evelyne Didier l'avait qualifié de cavalier législatif lors de la séance du 17 nov. 2010. Ce cavalier a été modifié par l'art. 8 de la LTECV.

¹⁷¹⁵ Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètre cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol, dont les modalités précises de calcul sont établies dans le C. urb.

¹⁷¹⁶ Cette bonification constituait une « incitation économique à promouvoir la haute performance énergétique et les énergies renouvelables » selon les déclarations du Sénateur Henri Revol.

¹⁷¹⁷ ENE.

¹⁷¹⁸ Art. 20 de la loi Grenelle 2.

¹⁷¹⁹ COS.

¹⁷²⁰ Le gabarit n'a pas été défini par le droit de l'urbanisme, le règlement du PLU de Paris définit le gabarit-enveloppe comme étant : « *l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forment l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie...* ».

¹⁷²¹ ALUR.

*l'Union européenne*¹⁷²². *A priori*, cette loi avait remis en selle une disposition antérieure au Grenelle 2¹⁷²³ en permettant le dépassement de 20 % à des constructions se situant dans des zones proches de ces sites. Cependant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale¹⁷²⁴ ont le droit de moduler ou même de supprimer ce dépassement. Une décision qui devrait être motivée par la préservation du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales ou urbaines¹⁷²⁵.

L'article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation du sol prévu à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R 111-20 du Code de la construction et de l'habitation [...].* ». L'article R 111-20, III précise qu' « *un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label haute performance énergétique* ». Ainsi, l'arrêté du 3 mai 2007 *relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique* a été adopté. L'article 2¹⁷²⁶ de cet arrêté précise que le label haute performance énergétique comporte cinq niveaux¹⁷²⁷. L'article 53 de l'arrêté du 26 octobre 2010 considère

¹⁷²² UE.

¹⁷²³ Propos du M. Daniel Raoul à la séance du Sénat du 17 nov. 2010 et le rapport de M. Martial Saddier, n° 2996, à l'Assemblée Nationale.

¹⁷²⁴ EPCI.

¹⁷²⁵ Art. 5 de la loi n° 2012-11 du 5 janv. 2012 modifiant l'art. L. 128-2.

¹⁷²⁶ Modifié par l'art. 6 du décr. n° 2011-2054 du 29 déc. 2011.

¹⁷²⁷ L'art. 2 de l'arr. du 3 mai 2007 modifié par l'art. 6 du décr. n° 2011-2054 du 29 déc. 2011 précise que :

Le label haute performance énergétique comporte cinq niveaux :

1° Le label « haute performance énergétique, HPE 2005, correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 10 % à la consommation conventionnelle ;

2° Le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 » correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure à 20 % à la consommation conventionnelle ;

3° Le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 » correspondant aux spécifications du 1° et à l'une des conditions suivantes :

- la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;
- le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ;

4° Le label « Très haute performance énergétique énergies renouvelables THPE EnR 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure au moins de 30 % au coefficient de référence de bâtiment ;

De plus, une de six conditions suivantes doit être satisfaite :

que « les critères définis au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé sont respectés si les exigences définies par le présent arrêté sont satisfaites ». Il est à déduire que la réglementation thermique 2012¹⁷²⁸ devient le critère permettant d'atteindre la performance énergétique élevée. Elle est devenue une performance énergétique standard imposée à chaque pétitionnaire du permis de construire¹⁷²⁹. Dorénavant, l'utilisation de l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme bénéficiera à tous les constructeurs. De cette façon, l'objectif initial du texte sera vidé de son contenu. L'environnement ne sera point préservé et le visage de la ville sera altéré. Il importe que l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme reste réservé à la très haute performance énergétique, c'est-à-dire aux quatre premières classes du label haute performance énergétique désignées par l'arrêté du 3 mai 2007.

-
- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire et la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;
 - le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % de l'ensemble des consommations de l'eau chaude sanitaire et le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ;
 - le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % de l'ensemble des consommations de l'eau chaude sanitaire et du chauffage ;
 - le bâtiment est équipé d'un système de production d'énergie électrique utilisant les énergies renouvelables assurant une production annuelle d'électricité de plus de 25 % kWh/ m² surface de plancher en énergie primaire ;
 - le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur,
 - pour les immeubles collectifs et pour les bâtiments tertiaires à usage d'hébergement, le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire.

5° Le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » :

a) Pour les bâtiments à usage d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire ;

b) Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à 50 % de la consommation conventionnelle.

¹⁷²⁸ RT 2012.

¹⁷²⁹ Il est à souligner que l'art. R. 111-21 du C. urb. a été modifié par l'art. 1^{er} du décr. n° 2016-856 du 28 juin 2016 fixant les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'art. L. 151-28 du Code de l'urbanisme. Désormais, la construction doit faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (le paragraphe II de l'art. R. 111-21 du C. urb. précise les conditions exigées pour décider qu'un bâtiment fait preuve d'exemplarité environnementale) pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'art. L. 151-28 du C. urb. Concernant, l'exemplarité énergétique, la consommation conventionnelle du bâtiment doit être inférieure au moins de 20 % à la consommation maximale déterminée par la RT 2012.

2. L'inopposabilité des dispositions de l'urbanisme contre les constructions durables

« Déterminer l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à la performance énergétique, [...] » fait partie des objectifs du document d'urbanisme¹⁷³⁰, tel qu'il est affirmé par l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme codifié à l'article L. 123-1-5, III, 1° du même code créé par la loi Grenelle 2. Cette disposition laisserait-elle entendre que les auteurs du plan local d'urbanisme peuvent adoptés des règles relatives aux matériaux de construction au point de refuser un permis de construction n'honorant pas cette édicition ? Alors que le plan d'occupation du sol et son successeur ont vocation à édicter des règles d'urbanisme et en aucun cas des règles de construction. La cour administrative d'appel¹⁷³¹ de Lyon a dû répondre à cette question¹⁷³². En effet, à l'occasion du refus de l'administration de délivrer un permis de construire. Un refus motivé par le choix d'un matériau de construction différent de celui disposé par le plan d'occupation du sol¹⁷³³. De ce fait, le constructeur, excipant que cette disposition est illégale, a attaqué l'administration.

Le projet de guide relatif au contenu du plan local d'urbanisme¹⁷³⁴ établi en 1996 souligne que « le PLU ne régleme que l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords. Il ne peut pas comprendre de dispositions relatives aux matériaux utilisés ou aux techniques de constructions. Si de telles dispositions étaient prévues, notamment pour des raisons d'esthétique ou de sécurité, il serait nécessaire de recourir à l'institution d'une servitude spéciale (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, plan de prévention des risques naturels, [...]). ». Cette position a été confortée par les réponses

¹⁷³⁰ E. Royer, « Les principaux apports de la loi « Grenelle II », *Dalloz actualité*, 10 sept. 2010.

¹⁷³¹ C.A.A.

¹⁷³² C.A.A., 10 mai 2011, n° 09LY00729, *Cne, de Bard*.

¹⁷³³ POS ; L'art. 11 du POS de la commune de Bard approuvé le 27 janv. 2000 avait prévu que les menuiseries extérieures seront traitées en bois apparent foncé ou peint. Le constructeur avait prévu des menuiseries en polychlorure de vinyle (PVC).

¹⁷³⁴ PLU.

ministérielles visant cette question¹⁷³⁵ et par les services du ministère de l'Équipement¹⁷³⁶. Toutefois, la solution de la doctrine est mitigée. En effet, le Professeur Billet¹⁷³⁷, tout en réfutant le droit pour le plan local d'urbanisme¹⁷³⁸ de régir la nature de matériaux à utiliser, juge utile de laisser à ce document le soin de prescrire le revêtement extérieur. Cela dit, d'autres auteurs pensent, depuis plusieurs années, que le plan d'occupation du sol¹⁷³⁹ et désormais le plan local d'urbanisme¹⁷⁴⁰ est habilité à imposer l'utilisation des matériaux spécifiques, à condition que ces matériaux participent à l'aspect extérieur de la construction¹⁷⁴¹. La cour administrative d'appel¹⁷⁴² de Lyon, dans sa décision de référence du 10 mai 2011¹⁷⁴³ a suit la dernière logique puisqu'elle a décidé que « *les matériaux de construction peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant l'utilisation de certains matériaux pour les constructions, y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre inscrit ou protégé* ». Ainsi, l'administration a toutes les prérogatives pour interdire l'utilisation des matériaux de construction en bois, utilisant des matériaux renouvelables, de toitures végétalisées ou même des systèmes favorisant la production des énergies renouvelables. D'où l'importance de l'article 12 de la loi Grenelle 2 créant l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Ce dernier avait interdit d'interdire l'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre¹⁷⁴⁴ ; et l'installation de dispositifs favorisant la retenue de l'eau pluviale ou la production des énergies renouvelables.

¹⁷³⁵ A propos de l'aspect extérieur des constructions, des réponses ministérielles rappellent que le pouvoir de prescrire ou d'interdire l'emploi de certains matériaux dans un souci d'esthétique se heurte à la liberté du commerce et de l'industrie et au principe d'égalité entre commerçants, ex. le fait de prescrire le recours systématique au bois (Rép. min. JOAN Q 26 avr. 1982, p. 11771) ou d'imposer une marque de matériau en fixant des caractéristiques chimiques ou mécaniques déterminées (Rép. min. JO Sénat 8 nov. 1994). Aussi, le fait d'obliger les constructeurs à recourir à tel type de matériau relevant de la HQE pose les mêmes difficultés. (Rép. Min. n° 55265 : JOAN Q 16 nov. 2010, p. 12460. – Rép. Min. n° 09407 : JO Sénat Q 24 juin 2010, p. 1614).

¹⁷³⁶ « *La loi n'autorise pas les POS/PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux* ».

¹⁷³⁷ GRIDAUH, Séminaire Écriture du PLU- art. 11, www.gridauh.fr.

¹⁷³⁸ PLU.

¹⁷³⁹ POS.

¹⁷⁴⁰ PLU.

¹⁷⁴¹ G. Godfrin, « La réformette des secteurs sauvegardés (suite) », *Constr.-Urb.* 2007, Comm. 126 ; D. Gilling, « dans son commentaire sous la réponse ministérielle du 16 nov. 2010 », *Environnement et développement durable* 2011, comm. 7.

¹⁷⁴² CAA.

¹⁷⁴³ req. n° 09LY00729, Cne de Bard.

¹⁷⁴⁴ GES.

Cette inopposabilité en elle-même ne constitue pas une nouveauté. Les rédacteurs du plan local d'urbanisme¹⁷⁴⁵ avait déjà été invités à nettoyer leur document des dispositions s'opposant aux dispositifs favorisant la performance énergétique puisqu'en application de la loi de 17 février 2009 *pour l'accélération des programmes de constructions et d'investissement publics et privés*, le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 a autorisé le recours à la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme¹⁷⁴⁶ pour simplifier des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositifs individuels de production des énergies renouvelables, l'utilisation de façade du bois ou de toute autre matière renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre¹⁷⁴⁷. L'article R 111-50 issu du décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011¹⁷⁴⁸ avait fixé la liste des dispositifs, procédés des constructions et matériaux concernés par l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dérogations automatiques aux règles relatives à l'aspect extérieur ne s'appliquent pas dans plusieurs secteurs¹⁷⁴⁹.

Dans le prolongement de cette politique, l'article 7 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte*¹⁷⁵⁰, qui sera codifié dans l'article L. 135-1-2 du Code de l'urbanisme, souligne que « *l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et 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'Etat, aux règles relatives à l'emprise du sol, à la hauteur à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

« *1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

« *2° la mise en œuvre d'une isolation surélévation des toitures des de existantes ;*

¹⁷⁴⁵1745 PLU.

¹⁷⁴⁶ PLU.

¹⁷⁴⁷ GES.

¹⁷⁴⁸ Il a été modifié par l'art. 1^{er} du décr. n° 2014-1414 du 27 nov. 2014 *relatif à l'utilisation de certains matériaux ou dispositifs prévus à l'art. L.111-6-2 du C. urb.*

¹⁷⁴⁹ Al. 2 de l'art. L. 111-6-2 du C. urb.

¹⁷⁵⁰ LTECV.

« 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie de façade.

« La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le cadre bâti existant et dans le milieu environnant. »

Conclusion du Chapitre I

Reconnaissant l'importance du développement durable en tant que norme de conduite quotidienne visant une exploitation rationnelle des ressources naturelles, et un développement économique équilibré en faveur des générations présentes et futures, les Etats de l'Union du Maghreb arabe¹⁷⁵¹ (UMA) se sont engagés à adopter des politiques de développement qui consacrent la dimension environnementale afin d'éviter une rupture des équilibres naturelles¹⁷⁵². D'ailleurs, ils se sont efforcés à mettre l'accent sur l'aménagement territorial urbain et rural visant la préservation de l'environnement¹⁷⁵³. A cet égard, le Maroc s'est conformé à ces prescriptions par l'adoption de plusieurs règles s'attachant uniquement à une meilleure utilisation du sol. Nonobstant, il s'avère que le droit de l'urbanisme peut être un instrument préservant l'environnement dans toutes ses dimensions, à savoir, la lutte contre le réchauffement climatique, les émissions de gaz à effet de serre¹⁷⁵⁴, la protection de la qualité de l'air, la promotion des énergies renouvelables. Malheureusement, le législateur n'a pas encore adopté des dispositions visant à utiliser le potentiel du droit de l'urbanisme pour construire durablement. Contrairement à son homologue français, qui de surcroît des règles précédemment étudiées¹⁷⁵⁵, a adopté la loi du 8 août 2016 *relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages*¹⁷⁵⁶. Cette loi, comportant plusieurs dispositions novatrices dans le Code civil, de l'environnement et de l'urbanisme, a conditionné la délivrance de l'autorisation de construire de certains bâtiments commerciaux déterminés par l'article L. 752-1 du Code du commerce à l'intégration :

¹⁷⁵¹ Cette Union désigne l'organisation économique et politique formée par les 5 pays dits du « Maghreb arabe »- à savoir- le Maroc, l'Algérie, la Mauritanie, la Lybie et la Tunisie. Elle a été créée en 1989. Le siège de son secrétariat général est situé au Maroc, à Rabat.

¹⁷⁵² Chapitre II de la Charte maghrébine pour la protection de l'environnement et le développement durable, p. 2.

¹⁷⁵³ Chapitre II, 7 de la Charte maghrébine pour la protection de l'environnement et le développement durable, p. 5.

¹⁷⁵⁴ GES.

¹⁷⁵⁵ Art. L. 128-1 C. urb. ; Art. L. 111-6-2 C. urb.

¹⁷⁵⁶ JORF n° 0184 du 9 août 2016.

« 1° sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° sur les airs de stationnement, des revêtements de surface des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »¹⁷⁵⁷

¹⁷⁵⁷ Art. L. 111-19 C. urb. ; Ces dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1^{er} mars 2017.

CHAPITRE II

LES AUTRES MECANISMES INCITATIFS

Le pouvoir public est conscient de l'impact de la construction sur l'environnement, la santé humaine, et, notamment, sur le secteur de l'énergie¹⁷⁵⁸. Pour maîtriser cet impact, le législateur, tant marocain que français, a élaboré et adopté des dispositifs visant à assurer l'indépendance énergétique nationale, garantir la sécurité d'approvisionnement, sa disponibilité au moindre coût et contribuer au développement durable¹⁷⁵⁹. Par ailleurs, le maître d'ouvrage doit intégrer toutes les prescriptions tendant à atteindre ces objectifs lors de chaque construction. Cela dit, le respect de ces normes juridiques est coûteux, notamment pour le constructeur marocain¹⁷⁶⁰. En conséquence, la réalisation de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables sont conditionnées par l'instauration d'un panel de mesures incitatives (*Section I*) et le développement de la normalisation (*Section II*).

¹⁷⁵⁸ La consommation de l'énergie est de 0,5 tonnes équivalent pétrole par habitant, elle augmente de 4,3 % chaque année.

¹⁷⁵⁹ Ces objectifs sont fixés dans le préambule de la loi n° 47-09 du 29 sept. 2011 relative à l'efficacité énergétique et l'art. 1^{er} de la loi POPE. D'autres objectifs ont été rajoutés par l'art. L. 100-1 du C. de l'énergie, à savoir, garantir la cohésion sociale et territoriale en assurant un droit d'accès de tous les ménages à l'énergie sans coût excessif au regard de leurs ressources et lutter contre la précarité énergétique.

¹⁷⁶⁰ Le taux de la pauvreté s'est accru dans les années 1990 et est passé de 13 % à 19 % de la population. Ce taux est passé de 15,3% à 8,9% au niveau national entre 2001 et 2007 (une augmentation de 7,6 % à 4,8 % en milieu urbain et de 25,1 % à 14,4 % en milieu rural).

SECTION I

LES MESURES INCITATIVES D'ORDRE FINANCIER

Dans un contexte marqué par un renchérissement des prix des produits énergétiques au niveau international, une forte dépendance énergétique¹⁷⁶¹, et une croissance soutenue de la demande au niveau national¹⁷⁶², une nouvelle politique énergétique a été établie par le législateur marocain. Cette politique est fondée sur l'intégration des techniques de l'efficacité énergétique et sur le développement des énergies renouvelables¹⁷⁶³. Pour réussir cette stratégie, de nouvelles institutions¹⁷⁶⁴ ont été créées et une avalanche de lois¹⁷⁶⁵ a été élaborée.

¹⁷⁶¹ www.environnement.ma.

¹⁷⁶² La généralisation de l'électricité dans le monde rural (le taux d'électrification du milieu rural ne dépassait guère 14 % en 1990), grâce au Programme d'Electrification Rural Globale (PERG) qui a été lancé en 1995 par les autorités marocaines et l'ONE (le TER a atteint 93% en 2007) ; l'amélioration du niveau de vie de la population dans le cadre de l'Initiative Nationale de Développement Humain (INDH) annoncé le 18 mai 2005, par le Roi Mohammed VI en vue de lutter contre la pauvreté ; Les futurs projets économiques et sociaux devraient accroître la demande en énergie de près de 185 % et en électricité de 68 % en 2030 ([file:///C:/Users/Sumsung/Downloads/6143 Paris Office Morocco Energy Newsletter FRENCH FI NAL.pdf](file:///C:/Users/Sumsung/Downloads/6143%20Paris%20Office%20Morocco%20Energy%20Newsletter%20FRENCH%20FI%20NAL.pdf).)

¹⁷⁶³ Le Roi Mohammed VI a annoncé lors de la fête du trône, le 30 juill. 2008 qu' : « *il faudrait donc suivre une politique alliant d'une part, la gestion rationnelle des produits énergétiques et, d'autre part, l'adoption d'une stratégie efficiente visant à réduire la consommation de l'énergie, sans porter atteinte à sa productivité. Il est également nécessaire de veiller, dans le cadre de cette démarche, à la protection et à la diversification des sources d'énergie. Le Maroc n'a d'autre choix que de renforcer localement sa capacité de production d'énergie et d'ouvrir la voie aux investissements prometteurs en matière d'approvisionnement énergétique. Il se doit également de poursuivre résolument les efforts visant à faire des énergies alternatives et renouvelables la clé de voûte de la politique énergétique nationale* » ; Art. 7 de la loi du 6 mars 2014 portant CNEDD.

¹⁷⁶⁴ Centre de Développement des Energie Renouvelables (CDER) : créé par le Dahir n° 1-81-346 du 11 rejab 1402 (6 mai 1982). Ce Centre avait pour mission la mise au point de configuration technique répondant aux besoins énergétiques du pays, la réalisation des études et actions de démonstration et de sensibilisation destinées à faire connaître les énergies renouvelables, à démontrer leur intérêt technique, et développer les compétences humaines à travers la formation technique. Avec le lancement, en 2009, de la nouvelle stratégie énergétique, le CDER a fait l'objet d'une restructuration, en vue d'étendre ses missions au développement de l'efficacité énergétique en plus de sa mission initiale de promotion et de développement des énergies renouvelables.

Dans cette perspective, un repositionnement stratégique du CDER a été opéré, en le transformant, conformément au Dahir n° 1-10-17 du 26 safar 1431 (11 fév. 2010) portant promulgation de la loi n° 16-09 en Agence Nationale des Energies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique (ADEREE) préconisant une nouvelle approche d'intervention pour l'adopter à la dynamique nouvelle que connaît le secteur des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique, nécessitant des schémas d'intervention innovant avec le développement des prestations de services énergétiques, permettant notamment de générer des ressources propres dans le cadre d'une complémentarité avec les opérations concernées.

Néanmoins, cette nouvelle orientation a un coût¹⁷⁶⁶. Il ne suffit pas de mettre en place un nouvel ordre normatif ou simplement de créer de nouvelles institutions pour que l'objectif soit atteint.

Dans cette perspective, le législateur est tenu de mettre en place des mécanismes d'incitations au profit des constructeurs. Ainsi, l'implication effective du législateur marocain, dans l'instauration de la nouvelle politique énergétique, se décèle à travers la comparaison entre le montage financier et fiscal marocain (§I) et français (§II).

§I- Les mesures incitatives promouvant les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique dans la législation marocaine

Le renforcement des comportements vertueux dans le domaine de l'énergie à un coût non-négligeable pour les constructeurs. C'est une réalité qui s'impose au législateur. Ce dernier doit mettre en place des campagnes de sensibilisation, d'information, de formation ainsi que des mesures incitatives de toutes sortes¹⁷⁶⁷. Il existe un éventail de pratiques et de

Moroccan Agency For Solar Energy (MASEN), l'Agence Marocaine pour l'Énergie Solaire : créée par la loi n° 57-09 est promulguée par le Dahir n° 1-10-18 du 26 safar 1431 (11 févr. 2010) (BO n° 5822 le 18 mars 2010). Cette Agence a pour objet de réaliser un programme de développement de projets intégrés de production d'électricité à partir d'énergie solaire d'une capacité totale de 2000 MW.

Institut de recherche en énergie solaire et énergie renouvelable (IRSEEN) : un institut qui traduit la stratégie nationale en projets de recherche et de développement dans le domaine des énergies nouvelles et assure la réalisation, le financement ainsi que le pilotage de projets de recherche.

Société d'investissement énergétique (SIE) : Une société anonyme, créée en févr. 2011, au capital d'un Mds de MAD dédiée au financement des filières des énergies renouvelables. Elle est actionnaire de la MASEN. Elle a pour mission l'accompagnement du plan national de développement des énergies renouvelables à HQE. Elle investit dans les projets visant l'augmentation des capacités de production énergétique, de valorisation des ressources énergétiques renouvelables et le renforcement de l'efficacité énergétique.

¹⁷⁶⁵ Loi sur l'efficacité énergétique n° 47-09 du 29 sept. 2011, la loi sur *les énergies renouvelables* n° 13-09 du 11 févr. 2010, la loi sur la transformation du CDER en ADEREE n° 16-09 du 11 févr. 2010, la loi *portant création de la MASEN* n° 75-09 du 11 févr. 2010.

¹⁷⁶⁶ Le respect de la réglementation thermique implique un surcoût d'investissement moyen d'environ 112 MAD/m², soit en moyenne 3,2 % du coût moyen de construction. Toutefois, ce surcoût reste plus ou moins élevé selon les zones et selon la catégorie des habitats compte tenu de la différence des mesures à mettre en place. Ils varient ainsi de 43 MAD/m² dans la zone d'Agadir pour les appartements de types standing à 315 MAD/m² pour les villas économiques dans les zones d'Ifrane et Fès.

Les surcoûts liés à la RTBM dans les établissements hôteliers se situent en moyenne à 77 Dh/m², soit environ 36 %. Les surcoûts varient entre 36 MAD/m² dans les zones 1 à 147 MAD/m² dans les zones d'Ifrane et Fès. En termes relatifs, ces surcoûts varient de 0,45 % à 1,85 du coût de la construction.

¹⁷⁶⁷ Dernier al. du préambule de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2010 *relative aux énergies renouvelables* ; Art. 28 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 *portant CNEDD*.

politiques adoptées par les pays selon leur propre contexte et structure économique. Ainsi, il sera intéressant de découvrir quelle politique sera élue par un pays tel que le Maroc, qui dispose d'une conjoncture financière¹⁷⁶⁸ caractérisée par un excédent des charges¹⁷⁶⁹ sur les ressources¹⁷⁷⁰, pour subventionner la politique de l'amélioration de l'efficacité énergétique à l'égard du constructeur public (**A**) que privé (**B**).

A. L'identification des sources d'appui accordées aux constructeurs publics

Les collectivités locales sont des consommatrices d'énergie¹⁷⁷¹, gestionnaires de l'infrastructure et des bâtiments publics¹⁷⁷². De ce fait, elles sont invitées à réduire leur facture énergétique¹⁷⁷³. Un objectif qui ne peut être obtenu que par la réalisation de l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables. La réussite de cet objectif est hypothéquée par la disponibilité des ressources¹⁷⁷⁴ (**2**) et confortée par l'instauration des institutions adéquates (**I**).

1. Les institutions mises en œuvre pour soutenir la stratégie énergétique des collectivités locales

Pour promouvoir les technologies de l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables, les maîtres d'ouvrages publics peuvent recourir à des sociétés de développement local¹⁷⁷⁵ (SDL) (**b**), ou à de multiples modalités de coopération et de partenariats entre elles

¹⁷⁶⁸ www.maroc.ma/fr/content/projet-de-loi-de-finances-2014.

¹⁷⁶⁹ 367,20 Mds MAD.

¹⁷⁷⁰ 335,17 Mds MAD.

¹⁷⁷¹ Cette consommation peut présenter jusqu'à 70 % du budget de fonctionnement.

¹⁷⁷² La loi n° 78-00 du 3 oct. 2002 portant charte communale.

¹⁷⁷³ La consommation énergétique représente 25 % des dépenses des communes urbaines : www.leconomiste.com/Articles/907732-sol-en-mod-le-pour-l-efficacit-nerg-tique.

¹⁷⁷⁴ Les surcoûts liés au respect de la RT dans les bâtiments administratifs se situe en moyenne à 83 MAD/m² soit environ 1,3 %. Ces surcoûts varient entre 27 MAD/m² dans la zone 1 à 177 MAD/m² dans la zone d'Ifrane et Fès. En termes relatifs, ces surcoûts varient de 0,42 % à 2,72 % du coût de la construction. Les surcoûts liés au respect de la RT dans les établissements scolaires se situe en moyenne à 128 MAD/m², soit environ 2,25 %. Ces surcoûts varient entre 77 MAD/m² dans la zone 1 à 209 MAD/m² dans les zones d'Ifrane et Fès. En termes relatifs, ces surcoûts varient de 1,93 % à 5,23 % du coût de la construction.

Le temps de retour de l'application de la RT pour l'établissement se situe en moyenne à 3,6 ans et varie selon la zone de 3,4 ans de la zone 1 à 4 ans dans la région d'Ifrane et Fès.

¹⁷⁷⁵ Appelée avant l'entrée en vigueur de la loi n° 17-08, adoptée par le Dahir n° 1-08-143 du 18 févr. 2009 sous le vocable de société d'économie mixte

a. *L'institution de coopération et de partenariat*

Les communes urbaines et rurales ainsi que leurs groupements peuvent conclure entre elles ou avec d'autres collectivités locales, des administrations publiques, des établissements publics ou des organismes non gouvernementaux d'utilité publique des conventions de coopérations ou de partenariat pour la réalisation d'un projet ou d'une activité d'intérêt commun¹⁷⁷⁶. Grâce à ces conventions, les collectivités déterminent les ressources humaines et financières qu'elles peuvent mobiliser pour la réalisation de ces projets.

Aussi, dans l'objectif de mutualiser les moyens financiers et/ou de profiter d'une économie d'échelle¹⁷⁷⁷, les communes ont la possibilité de constituer entre elles ou avec d'autres collectivités locales des groupements de communes ou de collectivités publiques afin d'exécuter une œuvre commune ou gérer un service d'intérêt général du groupement¹⁷⁷⁸. La création du groupement est approuvée par arrêté du ministre de l'intérieur au vu des délibérations concordantes des assemblées des collectivités locales. L'approbation ou le refus motivé d'approuver la création de ce groupement doit intervenir dans un délai de 45 jours à compter de la réception de la dernière délibération. Les délibérations relatives à la création ou la participation à un groupement fixent, notamment, de façon concordante, après accord entre les parties associées, l'objet, la dénomination, le siège, la nature ou le montant des apports et la durée du groupement.

Toujours dans le cadre de recherche de partenariat, les collectivités locales peuvent bénéficier de l'instrument de jumelage. Le jumelage a été institué par l'instrument européen de partenariat et de voisinage¹⁷⁷⁹ (IEPV). Il constitue un outil de coopération entre une administration publique dans un pays partenaire et une institution équivalente de l'Union européenne¹⁷⁸⁰. Pour réaliser les projets de jumelage, au moins un expert d'un État membre doit être détaché à temps plein auprès de l'administration du pays bénéficiaire.

¹⁷⁷⁶ Art. 78 de la loi n° 17-08 du 18 févr. 2009 *modifiant et complétant la loi n° 78-00 portant charte communale*.

¹⁷⁷⁷ Ex. production d'électricité intercommunale.

¹⁷⁷⁸ Art. 79 de la loi n° 17-08 du 18 févr. 2009.

¹⁷⁷⁹ C'est le règlement (CE) n° 1638/ 2006 du Parlement européen et du Conseil du 24 oct. 2006 arrêtant les dispositions générales instituant un instrument européen de voisinage et de partenariat (JOUE L. 310 du 9 nov. 2006). Cet instrument a été opérationnel à partir du 1^{er} janv. 2007. Il remplace les programmes de coopération TACIS (pour les pays d'Europe orientale) et MEDA (pour les pays méditerranéens).

¹⁷⁸⁰ UE.

Il est à noter que ces institutions peuvent constituer un atout majeur pour développer la politique de la performance énergétique et les installations des énergies renouvelables.

b. La société de développement local

La société de développement local¹⁷⁸¹ fait partie des outils innovateurs de gestion de la chose publique. Ces sociétés sont régies par les dispositions du Dahir n° 1-96-124 du 14 rabii II 1417 (30 août 1996) *portant promulgation de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes*¹⁷⁸² (SA). Elles combinent la souplesse de gestion des sociétés anonymes avec la prise en compte de l'intérêt général. Il convient de souligner que la société de développement local¹⁷⁸³ ressemble aux techniques contractuelles du partenariat public-privé¹⁷⁸⁴ (PPP). Mais à la différence de ce partenariat, tout projet¹⁷⁸⁵ concernant cette institution doit faire l'objet, sous peine de nullité, d'une délibération du conseil communal approuvée par l'autorité de tutelle. Aussi, la prise de participation des collectivités locales ou de leurs groupements dans le capital de la société ne doit pas être inférieure à 34 %.

Le recours à la société de développement local¹⁷⁸⁶ est un procédé qui permet de maximiser les acquis en matière de développement local. Cet outil a été mis à la disposition des collectivités locales en vue d'assurer la gestion de service et les équipements publics.

¹⁷⁸¹ SDL.

¹⁷⁸² Modifié par le Dahir n° 1-08-18 du 17 jomada I 1429 (23 mai 2008) *portant promulgation de la loi n° 20-05 relative aux sociétés anonymes (SA)*.

¹⁷⁸³ SDL.

¹⁷⁸⁴ Art. 1^{er} du Dahir n° 1-14-192 du 1^{er} rabii 1^{er} 1436 (24 déc. 2014) *portant promulgation de la loi n° 86-12 relative au contrat de partenariat public-privé (PPP)* définit ce partenariat comme : « un contrat de durée déterminée, par lequel une personne publique confie à un partenariat privé la responsabilité de réaliser une mission globale de conception, de financement de tout ou partie, de construction ou de réhabilitation, de maintenance et/ ou d'exploitation d'un ouvrage ou infrastructure ou de prestation de services nécessaires à la fourniture d'un service public ». Le PPP a été défini en France par l'ord. française n° 2004-559 du 17 juin 2004, modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juill. 2008 *relative aux contrats de partenariat* et l'art. 14 *pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés*, comme étant « un contrat administratif par lequel l'État ou un établissement public de l'État confie à un tiers pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de financement. »

¹⁷⁸⁵ La création, la dissolution, la prise de participation des collectivités locales, la modification de son objet, l'augmentation, la réduction ou la cession de son capital.

¹⁷⁸⁶ SDL.

C'est un moyen fiable pour répondre aux contraintes financières de plus en plus croissant des communes marocaines en équipement et en services¹⁷⁸⁷ et maintenir la réalisation des projets publics.

Les collectivités locales peuvent soit procéder à la création de ces sociétés soit à la prise de participation dans la société de développement local en association avec une ou plusieurs personnes morales ou publics de droit privé¹⁷⁸⁸. L'objet de la société doit s'inscrire dans la limite des activités à caractère industriel et commercial qui relèvent des compétences des collectivités locales et leurs groupements. Par conséquent, le recours à cette société peut s'avérer un moyen efficace pour contribuer à lutte contre l'effet de serre à travers la promotion de l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies de l'efficacité énergétique.

2. Les incitations techniques et financières accordées aux maîtres d'ouvrage publics

L'Agence Nationale pour le Développement des Énergies renouvelables et de l'Efficacité Énergétique¹⁷⁸⁹ se limite à subventionner techniquement les collectivités locales (a). Par ailleurs, au niveau financier, il appartient aux collectivités locales de s'appuyer sur leurs propres moyens (b).

¹⁷⁸⁷ www.marocjournal.net/actualites/32952.html.

¹⁷⁸⁸ Art. 140 de la loi n° 17-08 modifiant et complétant la loi n° 78-00 du 3 oct. 2002 portant charte communale.

¹⁷⁸⁹ ADEREE ; Un établissement public sous la tutelle de l'État ayant pour mission de développer, de promouvoir les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique et de contribuer à la mise en œuvre de la politique nationale visant à la réduction de la dépendance énergétique et à la préservation de l'environnement. Cette Agence identifie, évalue et réalise la cartographie des ressources en énergie renouvelables et le potentiel d'efficacité énergétique ; évalue les potentiels d'économie d'énergie dans les différents secteurs ; conçoit et réalise des programmes de développement dans les domaines des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique ; assure la veille et l'adaptation technologique dans les domaines de l'énergie renouvelable et de l'efficacité énergétique, notamment par la réalisation de projets pilotes à caractère d'illustration, de démonstration ou d'incitation ; contribue à la promotion de la recherche scientifique dans les domaines des EREE, notamment à travers la coopération avec les organismes concernés ; mène des actions de sensibilisation et de communication démontrant l'intérêt technique, économique, social et environnemental de l'utilisation des EREE ; propose et vulgarise des normes et des labels des équipements et des appareils produisant de l'énergie à partir de sources d'EERE ainsi que ceux utilisant de l'énergie.

a. La subvention technique accordée aux maîtres d'ouvrage publics

Après la constitution de 1996, qui a mis les collectivités locales au devant de la scène politique, un processus de régionalisation avancée s'est développé en 2011. Ce processus a prévu un transfert de responsabilité et de tâches précises de l'État vers les collectivités locales¹⁷⁹⁰. Désormais, ces collectivités disposent d'un champ de libre initiative¹⁷⁹¹ dans tous les domaines, notamment, l'eau et l'énergie. L'exercice de ces nouvelles responsabilités suppose la dotation de ressources et de moyens correspondants. Dans cet état d'esprit, des conventions régionales ont été établies entre le Ministère de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement¹⁷⁹², certaines collectivités territoriales¹⁷⁹³ et l'Agence Nationale pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique¹⁷⁹⁴. Ces conventions visent le développement des programmes structurants intégrant les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique au niveau régional. Elles ciblent, aussi, la mobilisation des acteurs régionaux pour appliquer la politique énergétique au niveau des différents programmes sectoriels de la région - dans le cadre d'une approche marché et du développement régional durable – ainsi que l'établissement du pôle de compétences en énergie renouvelable et efficacité énergétique.

Pour atteindre ces objectifs, les collectivités territoriales et l'Agence pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'Efficacité Énergétique¹⁷⁹⁵ élaborent une stratégie régionale de mobilisation des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. Outre l'identification des projets d'investissements en énergie renouvelable et le domaine de l'efficacité énergétique, elles soutiennent la création d'un pôle de compétences des services

¹⁷⁹⁰Rapport sur la régionalisation avancée/Livre1, 2011. www.lematin.ma/actualite/journal/PDF/Régionalisation-2011.pdf.

¹⁷⁹¹Les collectivités locales peuvent jouer un rôle significatif en ce qui concerne l'accueil des producteurs sur leurs territoires, être sûr que l'impact sur la population soit bénéfique. Elles peuvent promouvoir le développement solaire, éolien et la biomasse. Elles peuvent faciliter, encadrer et accompagner des projets d'autres promoteurs, en matière d'électricité ; voire même être partenaire du secteur privé. Elles peuvent contribuer à la promotion de nouvelles filières, et de marché, inciter l'installation d'investisseurs en matière de production de technologies propres (Resovert), renseigner les consommateurs quant au choix technologiques et aux mécanismes d'appui à leur disposition.

¹⁷⁹² MEMEE.

¹⁷⁹³ Les collectivités locales signataires des conventions relatives au développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique sont : Rabat-Salé-Zemmour-Zaer, Souss-Massa-Drâa, Oriental, Tadla-Azilal, Meknes-Tafilalt et Marrakech-Tensift-Al Haouz.

¹⁷⁹⁴ ADEREE.

¹⁷⁹⁵ ADEREE.

relatifs à ces énergies et à l'efficacité énergétique, en termes de formation, de sensibilisation, de recherche et de développement au profit des cadres des services techniques des collectivités locales et des agences urbaines. Ces formations portent sur les principes de base de la thermique du bâtiment, les spécifications techniques de la réglementation thermique, et, aussi, sur la conception et planification de solutions intégrées. Il appert que cette Agence apporte, également, une assistance technique à ces collectivités. Cette assistance se matérialise dans le cadre de leurs démarches, leurs discussions compétitives avec les opérateurs spécialisés lors des procédures de consultations. En revanche, aucune mesure financière n'est allouée par l'Agence pour le Développement des Énergies Renouvelables aux collectivités locales. En effet, elle estime que les actions entreprises avec les collectivités locales permettent la diminution de la consommation énergétique de l'ordre de 50 %, et donc de la facture énergétique associée. Par conséquent, cette diminution constitue la meilleure motivation financière.

b. Les instruments de financement dont disposent les maîtres d'ouvrage publics

Si cette Agence se contente de conférer aux collectivités locales des incitations techniques pour optimiser l'économie d'énergie, ces dernières peuvent recourir à leurs propres ressources financières (**I**), aux emprunts (**II**), et aux dons nationaux et internationaux (**III**).

I. Les ressources propres aux maîtres d'ouvrage publics

Les collectivités locales sont autorisées à recevoir plusieurs taxes et contributions¹⁷⁹⁶. Ces taxes sont réparties en taxes obligatoires¹⁷⁹⁷ et facultatives¹⁷⁹⁸. De même qu'elles

¹⁷⁹⁶ Art 2 du Dahir n° 1-60-121 du 16 chaoual 1381 (23 mars 1962) *relatif aux taxes municipales* (BO n° 2580 du 6 avr. 1962).

¹⁷⁹⁷ Art. 3 du Dahir n° 1-60-121 du 16 chaoual 1381 (23 mars 1962) *relatif aux taxes municipales* précise que la taxe d'édilité : « porte annuellement sur toutes les propriétés bâties et non, y compris les usines et l'outillage qui en fait partie intégrante, situées dans le périmètre d'application de la taxe urbaine. », taxes sur les opérations de construction, d'amortissement, de services communaux, taxe professionnelle, taxe sur les terrains non-bâties (loi n° 31-90 portant réorganisation du fonds d'équipement communal promulguée par le Dahir n° 1-92-5 du 5 Safar 1413 (5 août 1992), (BO n° 4164 du 18 août 92) a été complétée par la loi n° 11-96 et promulguée par le Dahir n° 1-96-100 du 16 rabii I 1417 (2 août 1996) (BO n° 4439 du 21 nov. 1996).

¹⁷⁹⁸ Taxe provenant de la consommation d'eau potable, de l'éclairage électrique et de la fermeture tardive ou ouverture matinale des lieux culturels et des loisirs (ex. cafés et cafés concerts, bals, dancings, restaurant de nuit et établissements similaires.)

disposent d'une marge de manœuvre fiscale leur permettant d'imposer un certain nombre de dispositions¹⁷⁹⁹. En l'occurrence, les collectivités locales peuvent utiliser ces moyens financiers pour introduire une politique sensible au développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique.

II. Le Fonds d'équipement communal

Le fonds d'équipement communal¹⁸⁰⁰ (FEC) est un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est soumis à la tutelle de l'État. Il est le principal bailleur de fonds¹⁸⁰¹ des collectivités locales. *A priori*, il est chargé de concourir au développement des collectivités locales. À cet effet, il peut accorder aux collectivités locales, à leurs groupements ainsi qu'aux établissements publics locaux tous concours techniques ou financiers, notamment, sous forme de prêts ou avances pour le financement des études et des travaux d'équipement. Il peut, également, assister les collectivités locales pour l'identification, l'évaluation et le suivi d'exécution de leurs projets. En outre, il a la possibilité de prêter son concours sous quelque forme que ce soit à l'État et à tout organisme public pour l'étude et la réalisation de tous plans et programmes de développement des collectivités locales.

À partir de 1996¹⁸⁰², ce fonds s'est transformé en un établissement bancaire proposé aux collectivités locales, avec une plus grande autonomie financière. Ce nouveau statut lui a permis d'accéder plus facilement aux marchés. Alors qu'avant la réforme¹⁸⁰³, le fonds avait accès aux marchés seulement avec la garantie de l'État. Il fait essentiellement des prêts de 7 à 15 ans avec un taux d'intérêt variable de 7 à 8 % selon la durée d'emprunt¹⁸⁰⁴. Ce taux

¹⁷⁹⁹ Ex. création de fonds de promotion, instauration des mécanismes incitatifs.

¹⁸⁰⁰ Créé par le Dahir n° 1-59-169 du 6 hija 1378 (13 juin 1959). Il a été abrogé par le Dahir n° 1-92-5 du 5 safar 1413 (5 août 1992) portant promulgation de la loi n° 31-90 *portant réorganisation du FEC*, telle que modifiée et complétée par la loi n° 11-96 adoptée par la chambre des représentants le 19 jourmada II 1412 (26 déc. 1991).

¹⁸⁰¹ Les FEC détient ses ressources à partir des dotations de l'État, les fonds reçus du public au sens de l'article 2 de la loi n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juill. 1993) relatif à l'exercice de l'activité des établissements de crédit et de leur contrôle, le remboursement des prêts et avances consenties par le fonds ainsi que les intérêts, sans oublier les commissions et recettes diverses perçues sur ces opérations. Aussi, les avances remboursables du Trésor, d'organismes publics ou privés ainsi que les emprunts autorisés, les sommes dont la gestion lui est confiée, les dons, legs et produits divers, toutes autres ressources qui peuvent lui être attribuées ultérieurement.

¹⁸⁰² La loi n°11-96 adoptée par la chambre des représentants le 19 jourmada II 1412 (26 déc. 1996).

¹⁸⁰³ Avant cette réforme, le FEC était habilité à effectuer toutes opérations que les banques sont habilitées à pratiquer en vertu du Dahir portant loi n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juill. 1993).

¹⁸⁰⁴ www.fec.org.ma/Articles_Presse/Le%20Matin%20du%2030.12.2009.pdf.

d'intérêt a été revu à la baisse à partir du 1^{er} juillet 2012 à 6,25 %¹⁸⁰⁵. Ces prêts sont accordés aux collectivités locales sans aucune garantie ni hypothèque.

Le fonds d'équipement communal¹⁸⁰⁶ a toujours constitué une cellule d'appui aux municipalités pour les dossiers de mécanisme de développement propre¹⁸⁰⁷ (MDP). À ce titre, il peut parfaitement être utilisé pour mettre en œuvre la politique de la performance énergétique.

III. La perception des dons nationaux et internationaux

Les collectivités locales ont le droit de récolter et de recevoir des dons provenant d'organismes partenaires, de bailleurs de fonds nationaux¹⁸⁰⁸ et internationaux¹⁸⁰⁹. Le maître d'ouvrage public profite d'une myriade de subventions qui favorisera sûrement le développement de l'optimisation de l'efficacité énergétique et l'installation des énergies renouvelables

Il est primordial d'attribuer des subventions aux constructeurs privés en vue de réussir cette construction.

¹⁸⁰⁵ www.fec.org.ma/Articles_Presse/Opinion01.06.12.pdf.

¹⁸⁰⁶ FEC.

¹⁸⁰⁷ Le protocole de Kyoto ne limite pas les émissions de GES aux pays en voie de développement. Toutefois, cela n'empêche pas que les émissions des pays en voie de développement ne soient pas en croissance. Ainsi, pour lutter contre la croissance des effets de GES, les pays industrialisés payent pour des projets qui réduisent ou évitent cette croissance dans des pays moins riches et sont récompensés de crédits pouvant être utilisés pour atteindre leurs propres objectifs d'émissions.

¹⁸⁰⁸ Fonds Hassan II ; Fonds d'énergies renouvelables (FER MAROC) ; Fonds National de l'Environnement (FNE) a été institué par l'art. 60 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 et mis en place par l'art. 18 de la loi des finances 2007 (BO 5487 du 1^{er} janv. 2007) ; Société d'investissement énergétique (SIE) créée par le décr. n° 2.09.410 du 30 juin 2009.

¹⁸⁰⁹ L'Agence des États-Unis pour le Développement International (USAID) (créée par le président John F. Kennedy le 8 juin 1961), l'UE à travers l'IEVP, l'Agence française de développement (AFD), la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD), la GIZ, la Banque africaine de développement (BAD), Fonds de développement énergétique (FDE) (doté des dons de l'Arabie Saoudite, 500 millions de Dollars, des Emirats Arabes Unis 300 millions de Dollars et Fonds Hassan II 200 millions de Dollars) créé par l'art. 18 du Dahir n° 1-08-147 (30 déc. 2008) portant promulgation de la loi n° 40-08 pour l'année budgétaire 2009, Fonds pour l'environnement mondial (FEM/GEF), le Fonds Français pour l'environnement mondial (FFEM), Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

B. Les mécanismes de financements alloués aux constructeurs privés

Il ne suffit pas d'avoir un cadre réglementaire pour améliorer l'efficacité énergétique dans les bâtiments et développer les installations des énergies renouvelables. Les constructeurs doivent bénéficier des incitations financières¹⁸¹⁰. Les surcoûts liés à l'efficacité énergétique peuvent être financés sous diverses formes¹⁸¹¹.

Il est indispensable de connaître si le législateur marocain sera plus sensible aux incitations financières (1), tarifaires (2), ou s'il se contentera des fonds nationaux et internationaux délivrés au profit des constructeurs (3).

1. Les incitations financières accordées aux constructeurs privés

Pour encourager les projets de construction portant sur la protection de l'environnement des mesures d'incitations financières doivent être mises en place. Au Maroc, ces incitations peuvent provenir des établissements bancaires et de financement (a) et des fonds internationaux (b).

a. Les incitations financières accordées par les établissements bancaires et de financement

La notion d'établissement de crédit a été introduite¹⁸¹² par la loi n° 34-03 du 14 février 2006¹⁸¹³ *relative aux établissements de crédit*¹⁸¹⁴ et aux organismes assimilés¹⁸¹⁵. Les

¹⁸¹⁰ Dernier al. du préambule de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2011 *relative aux énergies renouvelables* ; Art. 28 de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 *portant CNEDD*.

¹⁸¹¹ Ex. le cadre du programme INARAA (Luminosité), l'Office National de l'Electricité et l'Eau potable (ONEE) effectue un prélèvement de 1 MAD chaque mois en guise d'encouragement pour les ménages à faible revenus ; Contrat de performance énergétique (selon l'art. 3, j de la directive 2006/36/CE du 5 avr. 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques : « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini » signé par le pouvoir public avec les aéroports. Cette initiative avait permis à l'aéroport Mohamed V de réduire la facture énergétique à 34 %.

¹⁸¹² Le Décr. royal n° 1067-66 du 10 moharrem 1387 (21 avr. 1967) *portant loi relatif à la profession bancaire et au crédit n'a pas régi les établissements bancaires*.

¹⁸¹³ Dahir n° 1-05-178 du 15 moharrem 1427 (14 févr. 2006) *portant promulgation de la loi n° 34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés* (BO n° 5400 du 2 mars 2006).

établissements de crédit comprennent les banques et les sociétés de financement. La loi bancaire garantit à tous les marocains la possibilité d'avoir un compte bancaire courant à Bank al-Maghreb¹⁸¹⁶, dans le cas de refus d'une banque commerciale d'ouvrir ce compte. Mais, environ 20 % de la population marocaine est bancarisée dont 50 % en zone urbaine¹⁸¹⁷. D'ailleurs, le secteur finance de manière insuffisante les très petites entreprises¹⁸¹⁸ (TPE) et entreprises individuelles, puisqu'il se focalise d'avantage sur les problématiques de garanties et risques pour les particuliers, et les petites et moyennes entreprises¹⁸¹⁹ (PME-PMI). Aussi, une faible part des encours consentis par les banques est attribuée aux entreprises individuelles¹⁸²⁰. De même que les entreprises demi-formelles ou informelles sont exclues des critères des banques commerciales. En l'occurrence, ces conditions ne permettent pas la mise en place des incitations financières permettant le développement des installations des énergies renouvelables et l'optimisation de l'énergie.

En présence de cette situation, les citoyens et les entreprises se sont tournés vers les sociétés de microcrédits¹⁸²¹. Ces sociétés sont gérées par le droit des associations¹⁸²². Elles permettent à des personnes, physiques ou morales, économiquement faibles d'acquérir, des

¹⁸¹⁴ Art. 1 de la loi n° 34-03 dispose que : « *sont considérés comme établissement de crédit les personnes morales qui exercent leur activité au Maroc, quels que soient le lieu de leur siège social, la nationalité des apporteurs de leur capital social ou de leur dotation ou celle de leurs dirigeants et qui effectuent, à titre de profession habituelle, une ou plusieurs des activités suivantes :*

- *la réception de fonds du public ;*
- *les opérations de crédit ;*
- *la mise à la disposition de la clientèle de tous moyens de paiement ou leur gestion. »*

¹⁸¹⁵ Art. 11 du projet de loi n° 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés (26 déc. 2013) : « *[...] les établissements de paiement, les associations de microcrédit, les banques offshore, les conglomerats financiers, les compagnies financières, la Caisse de Dépôt et de Gestion et la Caisse centrale de Garantie ».*

¹⁸¹⁶ C'est la Banque centrale du Royaume du Maroc. Un établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle a été créée en 1959 en substitution à l'ancienne « Banque d'État du Maroc ».

¹⁸¹⁷ Par manque d'informations, pour des raisons traditionnelles de difficultés d'accès au financement et aux produits bancaires.

¹⁸¹⁸ Cette notion ressemble les entreprises disposant d'un effectif inférieur à 25 salariés et développant un CA inférieur à 5 millions de MAD.

¹⁸¹⁹ Définie par le livre blanc comme une entreprise de moins de 100 salariés avec un capital inférieur à 25 millions de MAD.

¹⁸²⁰ Moins de 9 % d'après le centre de statistiques de l'ambassade de France au Maroc.

¹⁸²¹ Dahir n° 1-99-16 du 18 chaoual 1419 (5 févr. 1999) promulguée par l'art. 2 de la loi n° 18-97 relative au microcrédit du 1^{er} avr. 1999 complétée et modifiée par la loi n° 58-03 du 6 mai 2004, et modifiée et complétée par la loi n° 41-12 du 28 déc. 2012.

¹⁸²² Dahir n° 1-58-376 du 3 jourmada I 1378 (15 nov. 1958) réglementant le droit d'association (BO n° 2404 bis du 27 nov. 1958), modifié par la loi n° 75-00 du 23 juill. 2002.

prêts de logement¹⁸²³. Cependant, ces associations sont confrontées à plusieurs lacunes. En effet, le montant du crédit est fixé par décret qui prévoit plusieurs niveaux de montant en fonction des objectifs de chaque association et de ces moyens financiers. Il ne peut excéder cinquante mille dirhams¹⁸²⁴. Également, les associations de microcrédits (AMC) ne sont exonérées que pendant cinq ans des taxes sur la valeur ajoutée¹⁸²⁵. En conséquence, elles sont obligées de s'implanter dans les zones qui seront plus rentables. De même que ces associations refusent d'obtempérer au taux effectif global (TEG) et aux frais facturés¹⁸²⁶ plafonné par le Ministère des Finances, après avis du Conseil consultatif. En l'espèce, le taux effectif général¹⁸²⁷ perçu par ces institutions est beaucoup plus élevé que les banques¹⁸²⁸. Il peut dépasser les 40 %¹⁸²⁹.

Il existe treize associations de microcrédit sur l'ensemble du royaume Marocain. Toutefois, pour favoriser l'accès à l'électricité dans les zones rurales, les associations Al-Amana¹⁸³⁰ et Zakoura étaient les seules à développer des produits financiers pour financer l'acquisition des matériels photovoltaïques. Nonobstant, ce programme n'a pas généré beaucoup de prêt en raison des problèmes constatés sur les méthodologies et le risque, notamment, à cause du coût élevé du matériel, absence d'incitation de l'État pour favoriser le financement de matériaux de meilleure qualité énergétique dans l'amélioration de l'habitat.

En aucun cas, ces contraintes ne peuvent encourager le maître d'ouvrage à intégrer le développement durable dans sa construction.

¹⁸²³ Des prêts offerts pour aider à la construction et à l'achat de logement, l'achat de terrains, l'amélioration de structures existantes, l'installation de services publics et autres services de base et la délivrance des titres de propriétés.

¹⁸²⁴ 4600 euros.

¹⁸²⁵ TVA.

¹⁸²⁶ Avec l'adoption de la loi n° 41-12 du 28 déc. 2012 *modifiant et complétant la loi n° 18-97 du 5 févr. 1997 relative au microcrédit*, les AMC sont autorisée à se convertir en établissement de microcrédit. Dans ce cas, elles seront obligées de plafonner leurs taux d'intérêts au taux maximum des intérêts conventionnels des établissements de crédit qui sont à l'ordre de 14,30 %.

¹⁸²⁷ TEG.

¹⁸²⁸ Le coût relatif (en pourcentage) de l'octroi d'un prêt de faible montant sera toujours supérieur à celui d'un prêt plus important. Trois catégories de coûts doivent être recouvrées au moyen des intérêts perçus : le coût des fonds qui doivent être rétrocédés, le coût associé au risque (créance irrécouvrables), et les frais administratifs (identification et évaluation des clients, traitement des demandes de financement, décaissement, des prêts, collecte des remboursements et suivi des activités en cas de non remboursement).

¹⁸²⁹ Au Maroc, la double-peine des victimes du microcrédit, A. Ramix, Libération Economie, le 18 nov. 2013.

¹⁸³⁰ Initiative dénommée Chems (soleil).

b. Les incitations financières accordées sous formes de programmes et fonds internationaux et nationaux

Étant donné que le Maroc ne dispose pas d'une véritable politique financière, fiscale¹⁸³¹ ou de soutien de l'offre ou de la demande en technologies énergétiques, il a privilégié l'adoption des programmes¹⁸³², fonds internationaux et nationaux et des outils publics. Tous les programmes ont pour ambition d'encourager l'utilisation des chauffe-eaux solaires¹⁸³³ (CES). Pourtant, ces programmes ne sont pas adaptés aux ménages et très petites entreprises¹⁸³⁴.

Le programme de développement du marché marocain des chauffe-eaux solaires (PROMOSOL) a été conçu grâce à la coopération entre le Ministère de l'Énergie, des Mines, de l'Eau et l'Environnement¹⁸³⁵, le Programme des Nations Unies pour le Développement¹⁸³⁶ et le Fonds pour l'Environnement Mondial¹⁸³⁷ (FEM). Le centre de promotion solaire¹⁸³⁸ vise la promotion des technologies des énergies renouvelables dans une approche durable et la pérennité du marché. Il prend en charge les études de faisabilité technico-économiques, les études d'exécution ainsi que des études d'ingénierie financière. Pour réaliser ce programme,

¹⁸³¹ A l'exception de la réduction du taux de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de 14 % à partir de 2007 au lieu de 20 %, et la réduction des droits des douanes à 2,5 % pour les chauffe-eaux solaires (CES) ; Art. 58 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement ; Art. 30, al. 1^{er} de la loi cadre n° 99-12 du 6 mars 2014 précise qu' : « est institué un système de fiscalité environnementale composé de taxes écologiques et de redevances imposées aux activités caractérisées au niveau élevé de pollution et de consommation des ressources naturelles. »

¹⁸³² Programme ECOSOL visant la promotion de l'utilisation des systèmes solaires collectifs de production de l'eau chaude sanitaires au niveau du secteur hôtelier marocain, financé par le PNUD et le Ministère Italien pour l'Environnement et l'Aménagement du Territoire, le cadre du Programme MEDREP (2006).

¹⁸³³ CES ; Implantation de plus de 100 000 capteurs solaires en 4 ans. Le financement de ces CES s'élève à 4 millions d'euros dont 1,6 millions d'euros fournis par le FFEM.

¹⁸³⁴ TPE.

¹⁸³⁵ MEMEE.

¹⁸³⁶ PNUD.

¹⁸³⁷ Un organisme dédié à la coopération internationale ayant pour vocation de financer des initiatives engagées dans la lutte contre les principales menaces qui pèsent sur l'environnement. Il compte actuellement 175 gouvernements membres et travaille en partenariat avec le secteur privé, les Organisations non-gouvernementales (ONG), ainsi que les organisations internationales pour traiter des enjeux gouvernementaux au niveau mondial, tout en soutenant les initiatives de développement durable au niveau national.

¹⁸³⁸ PROMOSOL.

un dispositif global de financement leasing¹⁸³⁹ (DGFL) entièrement dédié aux énergies renouvelables et à l'efficacité énergétique a été mis en place. Ce dispositif intègre une démarche globale qui va de l'identification des risques au montage technique et financier ainsi que le suivi des projets. En vue de garantir les sociétés de leasing¹⁸⁴⁰, un fonds de garantie des énergies renouvelables (FOGEER) a été créé. Ce fonds est doté de dix millions de dirhams gérés par Dar Ad-Damane¹⁸⁴¹. Il est financé par le Programme des Nations Unies pour le développement¹⁸⁴², le Fonds pour l'environnement mondial¹⁸⁴³ et le Ministère de l'Environnement italien (IMET).

En outre, l'État a mis en place le programme 'Schemsi'¹⁸⁴⁴. Ce programme est soutenu par l'Agence Nationale pour le Développement des Énergies Renouvelables et de l'efficacité énergétique¹⁸⁴⁵. Il consiste à subventionner l'achat des chauffe-eaux solaires¹⁸⁴⁶, couplé à une offre de crédits à des taux standardisés. Il est proposé par une ou plusieurs banques. Ce crédit permettra aux clients de ne pas supporter en une fois le coût d'acquisition de ces équipements. De cette façon, le remboursement des mensualités sera allégé puisqu'il s'effectuera grâce aux économies réalisées sur la facture d'électricité.

Un autre programme a été institué en mars 2007. Il a été nommé le programme OPTIMA. Ce programme a été proposé par l'Office Nationale de l'Électricité et de l'Eau Potable¹⁸⁴⁷ avec le soutien de l'Agence nationale pour la petite et moyenne entreprise (ANPME). Ce programme constitue une nouvelle gamme de services destinés à rationaliser la

¹⁸³⁹ Crédit bail couramment appelé « leasing » est un contrat par lequel une personne, le crédit bailleur (société de financement, banque, ...) achète un bien et le met à la disposition d'une autre personne, le preneur (locataire), moyennant le paiement d'un loyer. Le locataire n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition. Avec la loi n° 15-95 formant C. com. promulguée par le Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii 1417 (1 août 1996) le crédit bail ne sera plus soumis au D.O.C mais au C. com.

¹⁸⁴⁰ Ce fonds garantit les sociétés de leasing à 70 %, avec un plafond de 1,5 million de MAD par projet.

¹⁸⁴¹ L'actionnariat de Dar Ad-Damane est constitué par l'ensemble des établissements bancaires, Bank Al-Maghreb, le Fonds Hassan II pour le Développement Économique et Social.

¹⁸⁴² PNUD.

¹⁸⁴³ FEM.

¹⁸⁴⁴ L'objectif est d'installer plus de 1,4 million de m² de CES thermiques à l'horizon 2020, et 3 millions à l'horizon 2030. Il s'agit ainsi de passer de 350 000 m² actuels à 1,7 million de m² en 8 ans, le financement sera assuré par le FDE.

¹⁸⁴⁵ ADEREE.

¹⁸⁴⁶ CES.

¹⁸⁴⁷ ONEE.

consommation énergétique des petites et moyennes entreprises¹⁸⁴⁸. Il vise l'accompagnement des entreprises¹⁸⁴⁹ dans leur mise à niveau énergétique¹⁸⁵⁰. Ce produit est financé à hauteur de 30 % par l'Office nationale de l'eau potable et de l'électricité¹⁸⁵¹, 50 % par l'Agence nationale des petites et moyennes entreprises¹⁸⁵² et 20 % par l'entreprise.

En ce qui concerne les fonds, le Maroc dispose du Fonds de la Mise à Niveau (FOMAN). Il s'agit d'un fonds multisectoriel, financé à 50 % par l'État Marocain et par l'Union européenne¹⁸⁵³. Le Fonds de mise à niveau¹⁸⁵⁴ finance des programmes d'investissement qui visent l'amélioration de la compétitivité des entreprises ou à leur redéploiement stratégique. Il concerne des entreprises dont le total du bilan est supérieur à 75 millions dirhams. La partie de ce fonds par l'Agence nationale des petites et moyennes entreprises¹⁸⁵⁵ ne finance que les études (Fonds de la mise à niveau¹⁸⁵⁶ 'Soft'). Ce fonds peut financer des composantes d'efficacité énergétique. Mais, il a plutôt été réservé par les entreprises jusqu'ici à d'autres investissements de modernisation ou de renforcement des capacités de production.

L'article 60 de la loi n° 11-03 du 12 mai 2003 *relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement* a mis en place un Fonds national pour la protection et la mise en valeur de l'environnement¹⁸⁵⁷. Cependant, ce fonds a été transformé en Fonds national de l'environnement et de développement durable. Les ressources de ce fonds sont destinées au financement des mesures d'incitations financières.

Après avoir sillonné ces multiples incitations que le législateur a mises en place pour promouvoir les technologies de l'efficacité énergétique et les installations de production des

¹⁸⁴⁸ PME.

¹⁸⁴⁹ Il faut avoir deux cadres au minimum et le total du bilan au titre du dernier exercice clos ne dépassant pas 70 millions de dirhams et au moins 2 années d'activité continue.

¹⁸⁵⁰ Diagnostic énergétique, proposition des solutions, formation du personnel.

¹⁸⁵¹ ONEE.

¹⁸⁵² ANPME.

¹⁸⁵³ UE.

¹⁸⁵⁴ FOMAN.

¹⁸⁵⁵ ANPME.

¹⁸⁵⁶ FOMAN.

¹⁸⁵⁷ FNE.

énergies renouvelables, il est à déduire que ces mesures restent insuffisantes pour promouvoir une construction durable.

2. Les mesures tarifaires accordées aux constructeurs

L'exploitant¹⁸⁵⁸ produisant de l'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables est tenu de verser à l'État un droit annuel d'exploitation de l'installation et la quote-part de la production d'énergie exportée selon des barèmes, des taux et des modalités bien précis par le droit réglementaire. Ce versement peut être effectué soit en numéraire ou en nature soit une partie en nature et l'autre partie en numéraire¹⁸⁵⁹. Par ailleurs, le législateur n'a pas déterminé un tarif d'achat pour la production électrique à partir des énergies renouvelables. Néanmoins, le prix fixé par le gouvernement doit être garanti pendant une certaine période de temps, durant laquelle, les producteurs d'électricité peuvent vendre de l'électricité provenant de sources renouvelables. D'ailleurs, l'exploitant peut vendre l'électricité produite à l'Office national de l'électricité¹⁸⁶⁰ moyennant un droit d'utilisation du réseau de transport fixé à 8 cDh/Kwh3 et d'un prix de vente négocié entre l'exploitant et l'Office. Le tarif d'achat devrait se situer autour de 60 % du tarif de vente de l'électricité moyenne tension¹⁸⁶¹ de l'Office national de l'électricité¹⁸⁶².

Il est à observer que cette subvention peut être un atout considérable pour soutenir la promotion des installations produisant de l'énergie à partir de sources inépuisables. Cela dit, à la lumière du développement précédent, il est à déduire que le législateur marocain n'a pas mis en place des outils efficaces et pertinents pouvant initier et encourager le maître d'ouvrage à construire durablement. À l'évidence, cette situation constitue un obstacle majeur au respect de ses engagements internationaux. Étant donné que le constructeur marocain ne dispose pas des moyens importants lui permettant de supporter à lui seul les dépenses supplémentaires relevant de l'environnement. *A priori*, face à la conjoncture économique actuelle, cette politique risque de ne pas se changer. Il est nécessaire de soutenir que tous les

¹⁸⁵⁸ Art. 1^{er}, 4, de la loi n° 13-09 du 11 févr. 2010 *relative aux énergies renouvelables* souligne que : « toute personne morale de droit public ou privé ou toute personne physique réalisant et exploitant une installation de production d'électricité ou d'énergie thermique à partir de sources d'énergies renouvelables. »

¹⁸⁵⁹ Ce versement est effectué indépendamment de la redevance de transit à payer au concédant.

¹⁸⁶⁰ ONE.

¹⁸⁶¹ Moyenne tension.

¹⁸⁶² ONE.

instruments doivent être déployés étant donné que le développement durable est une excellente occasion pour soutenir le développement de l'économie et de l'emploi. Ces mesures doivent prendre en compte toutes les souches sociales et être généralisées sur tout le territoire.

Une comparaison s'impose avec un pays disposant d'une grande expérience dans ce domaine, tel que la France. Cette comparaison tend à s'assurer de la pertinence des dispositifs pris par le Maroc pour atteindre l'efficacité énergétique et maîtriser l'énergie.

§II- Les incitations de financement propulsant les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique dans la législation française

Le législateur français a mis en place une panoplie d'incitations financières¹⁸⁶³ qui s'adressent aux rénovateurs (**A**) aux constructeurs de bâtiments neufs (**B**) et aux bâtiments qui ne vérifient aucune qualification (**C**).

A. Les incitations visant les logements en rénovation

Étant donné que les logements anciens constituent la majeure partie du parc immobilier considéré le plus énergivore¹⁸⁶⁴, le législateur a établi des mesures incitatives fiscales (**1**), financières (**2**) et des subventions étatiques (**3**) en vue de rénover 500 000 logements par an¹⁸⁶⁵ en fonction des normes « bâtiment basse consommation¹⁸⁶⁶ » ou assimilées à l'horizon 2050¹⁸⁶⁷.

¹⁸⁶³G. Durand-Pasquier, J. Bertin, B. Hannedouche, A.-H. Doveza-Barrau, *Bâtiment et performance énergétique : Données techniques, contrats, responsabilité*, Lamy, 2011, pp. 249 et s.

¹⁸⁶⁴ Les 2/3 des logements ont été construits avant 1975 et consomment en moyenne 375 KWh/m², soit presque 4 fois que les logements construits après 2000 qui consomment 100 KWh/m².

¹⁸⁶⁵ Art. 3 de la *LTECV* n° 2015-992 du 17 août 2015.

¹⁸⁶⁶ BBC.

¹⁸⁶⁷ Art. L. 100-4, I, 7° du C. de l'énergie.

1. Les mesures fiscales appliquées aux logements en rénovation

La fiscalité constitue l'instrument le plus privilégié par les États pour défendre l'environnement¹⁸⁶⁸. La France a constitué deux mécanismes fiscaux pour subventionner les efforts cherchant la maîtrise dans le bâtiment, à savoir, le crédit d'impôt pour le développement durable (a) et le taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) (b).

a. Le crédit d'impôt pour le développement durable

Au préalable, il faut préciser que le crédit d'impôt pour le développement durable¹⁸⁶⁹ (CIDD) a pris le nom de crédit d'impôt pour la transition énergétique¹⁸⁷⁰ (CITE). Le crédit d'impôt pour le développement durable est un mécanisme qui permet de retrancher une somme d'argent directement de l'impôt à payer. Il a été mis en place¹⁸⁷¹ pour subventionner les dépenses¹⁸⁷², effectivement supportées¹⁸⁷³ pour contribuer¹⁸⁷⁴ à la transition énergétique¹⁸⁷⁵ de l'habitation principale¹⁸⁷⁶, achevée¹⁸⁷⁷ depuis plus de deux ans¹⁸⁷⁸. Cet

¹⁸⁶⁸ Communication de la Commission, du 26 mars 1997, relative aux impôts, taxes et redevances environnementaux.

¹⁸⁶⁹ K. Sid Ahmed, « Les mesures fiscales incitatives à la construction verte », Droit de la promotion immobilière nouveaux défis, Dossier n° 69.

¹⁸⁷⁰ Créé par l'art. 3 l.f. n° 2014-1654 du 29 déc. 2014 pour l'année 2015.

¹⁸⁷¹ Art. 90 l. f. n° 2004-1482 du 30 déc. 2004 pour l'année 2005, codifié par l'art. 200 quater du (Code général des impôts) CGI créé par l'art. 5 l.f. pour 2000 n° 99-1172 du 30 déc. 1999 (JORF 31 déc. 1999).

¹⁸⁷² Payées entre le 1^{er} janv. 2005 et le 31 déc. 2015.

¹⁸⁷³ BOI 5 B-26-05 n° 147 (39) du 1^{er} sept. 2005 affirme que : « seules ouvrent droit au crédit d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable » ; N° 49 « le fait générateur de l'impôt est constitué par la date de paiement de la dépense à l'entreprise qui a réalisé les travaux. Le versement d'un acompte ne peut être considéré comme un paiement pour l'application du crédit d'impôt. Le paiement est considéré comme intervenu lors du règlement définitif de la facture, un devis ne peut en aucun cas être considéré comme une facture ». La même disposition a été rappelée par le BOI 5 B-17-07 n° 88 (39) du 11 juill. 2007 et le BOI 5 B - 20-10 n° 77 (24) du 23 août 2010. Le BOI 5 B-15-11, n° 84 du 21 déc. 2011 (26) extension du fait générateur du crédit d'impôt à la date d'acquisition ou d'achèvement du logement. Le BOI 5 B-17-07 n° 40 souligne qu' : « il est à préciser à titre de règle pratique que dans le cadre d'un plan de financement conclu en application des règles en vigueur (crédit à la consommation ou paiement échelonné en plusieurs fois sans frais), la dépense doit être considérée pour la détermination du crédit d'impôt, comme intégralement payée à la date à laquelle le premier versement est effectué. ».

¹⁸⁷⁴ L'intitulé du 23° du II de la section V du chap. 1^{er} du titre 1^{er} de la 1^{ère} du livre 1^{er} du CGI avait remplacé « l'amélioration de la qualité environnementale » par « la contribution à la transition énergétique ».

¹⁸⁷⁵ Ex. acquisition de plusieurs installations tels que chaudière à condensation, isolation thermique pour parois opaques, appareils de régulation du chauffage, et des équipements produisant des sources d'énergies

avantage fiscal est consenti aux propriétaires, locataires et aux occupants à titre gratuit du logement.

La loi de finances pour l'année 2014¹⁸⁷⁹ avait soumis le bénéfice de ce crédit à la réalisation, dans le cadre d'un « bouquet de travaux »¹⁸⁸⁰, d'au moins deux actions concomitantes de six catégories de travaux¹⁸⁸¹ visant la maîtrise de l'énergie¹⁸⁸². Cette

renouvelables, appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire et réalisation des diagnostics de performance énergétique (en dehors des cas où il est obligatoire) ; la liste de ces équipements a été limitativement limitée par le paragraphe 1^{er} de l'art. 200 quater du CGI. Cependant, la liste complète et les critères de performance qui leur sont applicables sont précisés par l'art. 18 bis de l'annexe IV du CGI ; le décr. n° 2014-812 du 16 juill. 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'art. 200 quater du CGI et du dernier al. du 2 du I de l'art. 244 quater U du CGI.

¹⁸⁷⁶ BOI 5 B-26-05 n° 147 du 1^{er} sept. 2005 définit l'habitation principale dans le n° 14 comme étant : « le logement où réside habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Ce logement peut s'agir de maisons individuelles ou de logements situés dans un immeuble collectif. Il peut également s'agir d'un bateau ou d'une péniche en local d'habitation lorsque celui-ci est utilisé en un point fixe et, dans cette hypothèse, soumis à la taxe d'habitation. »

¹⁸⁷⁷ Selon une JP constante du CE (arr. du 2 nov. 1938, RO, p 466, arrêt du 27 oct. 1967, req. n° 69421, arrêt du 8 mars 1937 et 15 mars 1937, RO, p. 159 et 173, arrêt du 20 nov. 1961, RO, p. 462, arrêt du 22 nov. 1952, RO, p. 451, arrêt du 28 sept. 1983, 28317, du 19 sept. 1984, n° 48760 précise qu' : « un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'achèvement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables. Tel est le cas, notamment, lorsque le gros œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols et les plâtres intérieurs sont terminés et les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements d'importance secondaire et ne faisant pas obstacle à l'installation de l'occupant resterait à effectuer ex. installations de chauffage et d'électricité, serrurerie, la pose des parquets et aussi quand l'occupant a déjà emménagé. »

¹⁸⁷⁸ Le BOI-R-IRCI-280-10-20 du 27 juin 2014 n° 190 précise que cette condition est exigée à partir du 1^{er} janv. 2013. Cette condition est appréciée à la date du paiement de la dépense.

¹⁸⁷⁹ L. f. n° 2013-1278 du 29 déc. 2013.

¹⁸⁸⁰ L. f. n° 2013-1278 du 29 déc. 2013 pour l'année 2014.

¹⁸⁸¹ Ces travaux sont énoncés au 5 bis de l'art. 200 quater du CGI :

« a/ acquisition de matériaux d'isolation des parois ;

b/ acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des murs et des toitures;

d/ acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses, une source d'énergie renouvelable ou une pompe à chaleur ;

f/ acquisition de chaudières à condensation, de chaudières à micro-cogénération gaz. »

condition n'a pas été appliquée aux contribuables à condition modeste¹⁸⁸³. En revanche, l'article 70 de la loi de finances pour 2015 avait supprimé ces conditions. Étant donné que seules ouvrent droit au crédit d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable, les primes ou aides octroyées au preneur, lorsqu'il y a lieu, doivent être déduites de la base du crédit d'impôt¹⁸⁸⁴. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas à la prime accordée au particulier pour financer les frais de main-d'œuvre occasionnés pour les travaux d'installation¹⁸⁸⁵.

Si dans le passé plusieurs taux avaient été pratiqués pour calculer le crédit d'impôt¹⁸⁸⁶, la loi de finances pour 2014 a réduit cette variation à deux taux. Actuellement, la fixation du taux dépend de la situation financière du contribuable. En effet, le particulier à revenu modeste aura droit à un taux de 15 %. Tandis que la personne effectuant les travaux dans le cadre de « bouquet de travaux » bénéficiera du taux de 25 %. Cela dit, la loi de finances de 2015 précise que le crédit d'impôt pour la transition énergétique¹⁸⁸⁷ sera égal à 30 % de montant des matériaux, équipements, appareils et dépenses de diagnostic de performance énergétique¹⁸⁸⁸.

Il s'avère que le preneur ne peut pas bénéficier de cet avantage que si les dépenses d'acquisition des matériaux, des équipements et des outils éligibles au crédit d'impôt sont

¹⁸⁸² Dans ce cas le contribuable a la possibilité de réaliser les travaux de rénovations énergétique sur une période de deux ans consécutifs. Dans cette dérogation, le fait générateur se déclenche lors de l'achèvement des travaux. Cette disposition déroge à l'art. 200 quater, III, g du CGI.

¹⁸⁸³ Art. 1417, II du CGI.

¹⁸⁸⁴ Il est admis que les primes ou subventions accordées, par un organisme ou une collectivité, exclusivement dans le but de financer la production d'énergie renouvelable en vue de sa revente et déterminées à raison d'une quote-part de cette production ne viennent pas minorer le crédit d'impôt.

¹⁸⁸⁵ BOI 5 B-17-07 n° 88 du 11 juill. 2007 (30).

¹⁸⁸⁶ Avant la l. f. pour 2014, le taux de crédit d'impôt a été fixé selon le type des équipements. Ce taux a été fixé pour l'année 2013 à 10 % ex. acquisition de chaudière à condensation, 15 % ex. acquisition de matériaux d'isolation, 17 % ex. chaudières à micro-cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement et 32 % pour le DPE. Pour le montant des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable le taux varie de 11 %, 15 %, 26 %, 32 % selon l'équipement éligible. Les taux de 10 %, 15 %, 17 %, 26 %, 32 % sont respectivement portés à 18 %, 23 %, 26 %, 34 % et 40 % dans le cas où le particulier a réalisé au moins deux du « bouquet de travaux » visant l'amélioration de l'environnement.

¹⁸⁸⁷ CITE.

¹⁸⁸⁸ S'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} sept. 2014.

fournies et installés par la même entreprise, et donnent lieu à l'établissement d'une facture¹⁸⁸⁹. À compter du 1^{er} septembre 2014, le bénéfice de ce crédit a été soumis à une éco-conditionnalité¹⁸⁹⁰. En effet, le contribuable est tenu d'avoir les services des entreprises titulaires de la mention « Reconnu garant de l'environnement »¹⁸⁹¹ (RGE).

b. L'application de taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée

Le projet ambitieux, qui a été soumis le 5 juillet 2007 à la Commission européenne par la France et la Grande-Bretagne, d'appliquer une taxe sur la valeur ajoutée¹⁸⁹² aux produits écologiquement propre n'a pas acquis l'adhésion des États membres¹⁸⁹³. Pourtant, le législateur français a pérennisé la baisse de cette taxe¹⁸⁹⁴ de 10 %¹⁸⁹⁵ sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien¹⁸⁹⁶ portant sur des locaux à usage d'habitation. De même que le législateur a fixé la taxe à 5,5 % pour les travaux portant sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au paragraphe premier de l'article 200 quater du Code général des impôts, ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés¹⁸⁹⁷.

¹⁸⁸⁹ Tolérance en cas d'intervention d'un sous-traitant chargé de tout ou partie de l'installation, sous réserve que le sous-traitant agisse au nom et pour le compte de l'entreprise qui fournit l'équipement et que cette dernière établisse la facture pour l'ensemble de l'opération.

¹⁸⁹⁰ Art. 46 AX, al. II, de l'annexe III du CGI créé par l'art. 1^{er} du décret n° 2014-618 du 16 juill. 2014 pris pour l'application du second al. du 2 de l'art. 200 quater du CGI et de l'art. 244 quater U, I, dernier al., modifié par l'art. 3 du décr. n° 2015-608 du 3 juin 2015.

¹⁸⁹¹ Art. 2, al. 1^{er} du décret n° 2014-812 du 16 juill. 2014 précise que l'entreprise doit répondre à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences et est délivré par un organisme ayant passé une convention et accrédités par le Comité français d'accréditation ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

¹⁸⁹² TVA.

¹⁸⁹³ S. Bill, « Les taux réduits de TVA font l'objet d'un large débat qui devrait déboucher sur une rationalisation et une simplification de la situation actuelle », L'Observatoire de Bruxelles, la *Revue de la Délégation des Barreaux de France*, n° 70 octobre 2007.

¹⁸⁹⁴ La baisse du TVA a été décidée pour la 1^{ère} fois à titre expérimental le 15 sept. 1999. Cette baisse a été perpétuée par l'art. 88 de la l. f. rect. n° 2005-1720, 30 déc. 2005 (JORF 304 du 31 déc. 2005).

¹⁸⁹⁵ Art 279-0 bis du CGI modifié par le décr. n° 2014-549 du 26 mai 2014. Art. 1 de la l. f. rect. n° 2011-1978 du 28 déc. 2011, (JO 29 déc. 2011). Art. 13 avait fixé le taux de 7 %, ce taux a été porté à 10 % au 1^{er} janv. 2014 conformément à l'art. 68 de la loi n° 2012-1510 du 29 déc. 2012.

¹⁸⁹⁶ La liste de ces équipements est fixée à l'art. 30-00 A de l'annexe IV au CGI.

¹⁸⁹⁷ Art. 278-0 ter du CG créé par l'art. 9 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013, transféré par l'art. 1^{er} du décr. n° 2014-549 du 26 mai 2014 ; Art. 279-0 bis A créé par l'art. 1^{er} du décret n° 2014-549 du 26 mai 2014.

Pour bénéficier de ce taux, le preneur doit attester, à la date du fait générateur de la taxe, ou au plus tard à celle de la facturation, que son logement est achevé¹⁸⁹⁸ depuis plus de deux ans et que les travaux effectués sont éligibles à ce taux¹⁸⁹⁹. À ce titre, le paiement du prix est sans incidence sur le fait générateur de la taxe. En effet, le particulier peut bénéficier de la taxe sur la valeur ajoutée¹⁹⁰⁰ le jour de la livraison du bien, c'est-à-dire, au jour du transfert du pouvoir de disposition et de jouissance du bien, indépendamment du fait qu'un acte ait été ou non établi et présenté à la formation.

Dans un objectif de simplification l'article 14, VII de la loi *relative à la transition énergétique pour la croissance verte*¹⁹⁰¹ prévoit l'adoption d'une aide globale tendant à substituer l'ensemble des aides fiscales attachées à l'installation de certains produits de la construction.

2. Les mesures financières visant la rénovation énergétique

Le législateur a pris trois mesures financières dans le cadre de la rénovation énergétique à savoir, l'éco-prêt à taux zéro (*a*), le tiers-financement (*b*) et le prêt avance mutation (*c*).

a. *L'éco-prêt à taux zéro*

Toujours, dans le cadre de renforcer le développement de la performance énergétique, le législateur a créé la mesure éco-prêt à taux zéro¹⁹⁰² (éco-PTZ). C'est un mécanisme¹⁹⁰³ par

¹⁸⁹⁸ Sur la notion d'achèvement de travaux le CE 19 déc. 1979 n° 13224, SCI la Résidence d'Orléans, ainsi que réponse n° 14236 J-M Demange, député, JO Assemblée nationale questions, 10 août 1992 p. 3700 : il faut la réunion de 3 conditions à savoir : exécution complète sur tous les points relevant du permis de construire, dans le cas où la construction est conforme avec les prescriptions de celui-ci et respecte la destination qui y est énoncée. Aussi, selon le sens du § 2 n° 2 de l'art. 257 du CGI modifié par la loi n° 2010-1657 du 29 déc. 2010.

¹⁸⁹⁹ Arrêt du CE, du 26 déc. 2008, pourvoi n° 308530, 9^{ème} et 10^{ème} s-s ; La Haute assemblée, faisant une stricte application de ce dispositif, juge ainsi que la condition tenant à la détention d'une attestation ne justifie pas l'application du taux réduit par des attestations postérieures à la facturation.

¹⁹⁰⁰ TVA.

¹⁹⁰¹ LTECV.

¹⁹⁰² Art. 99 de la l. f. n° 2008-1425 du 27 déc. 2008 pour 2009, codifié dans l'art. 244 quater U modifié par l'art. 14 par la l. f. n° 2014-1654 du 29 déc. 2014 pour 2015.

¹⁹⁰³ Il est à signaler que ce prêt ne couvre que 33 000 opérations par an.

lequel les établissements de crédit¹⁹⁰⁴ bénéficient de crédit d'impôt¹⁹⁰⁵ au titre d'avances remboursables, destinées à réaliser des travaux d'ordre énergétique¹⁹⁰⁶ dans une résidence principale¹⁹⁰⁷, ne portant pas d'intérêts. Cette avance ne doit pas excéder la somme de 30 000 euros par logement¹⁹⁰⁸. Le prêt remboursable sans intérêt profite aux propriétaires de logement et aux syndicats de copropriétaires¹⁹⁰⁹.

À partir du 1^{er} janvier 2015, le bénéficiaire est tenu de s'adresser à une entreprise titulaire du signe « Reconnu garant de l'environnement »¹⁹¹⁰ pour réaliser les travaux exigés pour atteindre l'efficacité énergétique. En outre, il doit appuyer sa demande par un dossier constitué de plusieurs éléments¹⁹¹¹, dont un descriptif des travaux envisagés prévoyant le montant prévisionnel des travaux éligibles¹⁹¹² ainsi que les travaux réalisés faisant apparaître le montant effectivement dépensé pour les travaux éligibles¹⁹¹³ par l'entreprise réalisant ces

¹⁹⁰⁴ Selon l'art. R.*319-11 du CCH créé par l'art. 1^{er} du décr. n° 2009-344 du 30 mars 2009 modifié par l'art. 11 du décr. n° 2014-1315 du 3 nov. 2014 souligne que : « *les établissements de crédit et les sociétés de financement ayant passé une convention avec l'Etat [...].* » ; La gestion et le suivi de ce crédit est accordé aux organismes mentionnés à l'art. L. 312-1 du CCH.

¹⁹⁰⁵ Art. 244 quater U, II, al. 1^{er} du CGI précise que : « *le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et la somme actualisée des montants perçues au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de travaux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt.* »

¹⁹⁰⁶ Cette aide est accordée pour les logements achevés avant le 1^{er} janv. 1990 (art. R. 319-16 du CCH créé par l'art. 1^{er} du décr. n° 2009-346 du 30 mars 2009, modifié par l'art. 3 du décr. n°2014-812 du 16 juill. 2014).

¹⁹⁰⁷ Art. R. 318-7 du CCH créé par l'art. 1^{er} du décr. n° 2005-69 du 31 janv. 2005, modifié par l'art. 11 du décr. n° 2014-1315 du 3 nov. 2014.

¹⁹⁰⁸ Al. 4 de l'art. 244 U du CGI ; Art. R. 319-21 du CCH précise que le plafond est fixé à 20 000 euros pour les travaux comportant 2 des 6 actions mentionnées aux 1^o de l'art. R. 319-16 du CCH, à 30 000 euros pour les travaux comportant 3 des 6 actions mentionnées aux 1^o de l'art. R. 319-16 du CCH, à 30 000 euros pour les travaux prévus aux 2^o de l'art. R. 319-16 du CCH et à 10 000 euros pour les travaux prévus au 3^o de l'art. R. 319-16 du CCH.

¹⁹⁰⁹ Décr. n° 2013-1297 du 27 déc. 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables dans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de logements anciens.

¹⁹¹⁰ « RGE ».

¹⁹¹¹ Art. R. 319-19 du CCH.

¹⁹¹² Al. 5 de l'art. R 319-19 du CCH modifié par l'art. 1^{er} du décr. n° 2014-1437 du 2 déc. 2014 *relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de logements anciens.*

¹⁹¹³ Art. R. 319-20 du CCH modifié par l'art. 1^{er} du décr. n° 2014-1437 du 2 déc. 2014.

travaux. Désormais, il appartient à cette entreprise d'attester de l'éligibilité de ces travaux¹⁹¹⁴. Chose qui incombait, auparavant, à l'emprunteur¹⁹¹⁵.

Au cas où l'objectif attendu par les travaux de rénovation thermique n'a pas été atteint, l'emprunteur serait-il en droit de se retourner contre l'entreprise réalisant les travaux et, par la même occasion suspendre le paiement des prêts contractés¹⁹¹⁶. Le législateur n'a pas apporté une solution à cette problématique. Il a simplement réglementé les situations où les crédits d'impôt devront être restitués¹⁹¹⁷. En effet, il appartient au prêteur d'apprécier sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentés par l'emprunteur¹⁹¹⁸. Cependant, la jurisprudence précise que le prêteur a une obligation d'information et de conseil à l'égard des emprunteurs personnes physiques non-averties¹⁹¹⁹. Ainsi, il est à présumer que cette jurisprudence peut être appliquée aux bénéficiaires de l'éco-prêt à taux zéro¹⁹²⁰.

L'emprunteur dispose d'un délai de 10 ans pour rembourser son emprunt¹⁹²¹.

Grâce à la loi de finance pour 2016¹⁹²², l'emprunteur peut cumuler l'avantage du crédit d'impôt pour la transition énergétique¹⁹²³ et éco-prêt à taux zéro¹⁹²⁴.

¹⁹¹⁴ Art. 1^{er}, al. 6 de l'arr. du 2 déc. 2014 modifiant l'arr. du 30 mars 2009 *relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens* ; Le ministre de l'Écologie et le ministre du Logement ont souligné que : « l'objectif est de tripler le nombre de bénéficiaires de l'éco-prêt à taux zéro, pour accélérer les économies d'énergie dans le logement et relancer les travaux dans le bâtiment. »

¹⁹¹⁵ Art. 13 de l'arr. du 30 mars 2009.

¹⁹¹⁶ Cass. 3^{ème} ch. civ., 25 janv. 2012, pourvoi n° 10-24.873 ; Cet arrêt a rejeté la demande de la suspension du contrat de prêt. Il a motivé sa décision par le fait que l'art. L 312-19 du C. consomm. ne prévoit la suspension de l'exécution du contrat de prêt que lorsqu'une contestation affecte le contrat de construction dans le cadre d'un litige opposant le maître de l'ouvrage et le constructeur et que le banquier ne peut avoir sa responsabilité engagée pour manquement à l'obligation de vérification prévue par l'art. L. 231-10 du C. consomm. que s'il existe un lien direct et certain entre le manquement et le préjudice subi par le maître de l'ouvrage ; http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Ref_HA/127/10-24873.pdf.

¹⁹¹⁷ Art. 199 ter S du CGI ;

¹⁹¹⁸ Art. R*319-7 du CCH.

¹⁹¹⁹ Cass. ch. mixte, 29 juin 2007, n° pourvoi 06.11.673, *Bull.ch. mixte*, n° 8, D. 2007.2081, note S. Piedelièvre.

¹⁹²⁰ H. Heugas-Darraspen, « L'éco-PTZ, vecteur opérationnel de la rénovation énergétique des logements anciens », *RDI* 2015, p. 165.

¹⁹²¹ Ce délai peut être étendu à 15 ans pour les emprunteurs réalisant le « bouquet de travaux » (la réalisation de 3 actions prévues par l'art. 244 quater du CGI).

¹⁹²² Art. 244 quater U du CGI, I, 7° modifié par l'art. 108 de la l. f. n° 2015-1785 du 29 déc. 2015 pour 2016.

¹⁹²³ Le CITE avait remplacé le CIDD.

¹⁹²⁴ Il est nécessaire que l'emprunteur réalise les travaux exigés par les deux dispositifs et que le montant du revenu du foyer fiscal de l'année précédent l'an d'octroi de cette avance n'excède pas un plafond de 25 000

b. Le mécanisme du tiers-financement

L'article 124 de la loi du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*¹⁹²⁵ avait mis en place un nouveau mécanisme de financement dénommé le tiers-financement¹⁹²⁶. Par ce mécanisme, le législateur vise la diminution de la consommation conventionnelle de l'énergie d'un immeuble d'habitation ou d'une copropriété¹⁹²⁷, en contrepartie de loyers – résultant de la réduction de la facture énergétique- versés par le bénéficiaire après l'achèvement de ces travaux¹⁹²⁸. La société de tiers-financement propose des offres techniques¹⁹²⁹ et un service financier¹⁹³⁰ total ou partiel¹⁹³¹. Il convient de préciser que la nature des missions fournies par ces sociétés laisse perplexe. Sont-elles des constructeurs qui seront soumis à la garantie décennale ou des sociétés de financement ou les deux en même temps ?

euros pour une personne célibataire et 35 000 euros pour un couple et 500 euros supplémentaires pour une personne à charge.

¹⁹²⁵ ALUR.

¹⁹²⁶ La notion de tiers-financement a été proposée lors des travaux du groupe de travail sur le « Financement Innovant de l'Efficacité énergétique » (FIEE) dans le cadre du Plan Bâtiment Durable lancé le 12 juin 2012. Ce groupe de travail avait plusieurs missions à réaliser, dont l'élaboration d'une définition légale de « bâtiment responsable », la mise en place des mécanismes d'incitations sur la base de la définition de « bâtiment responsable », etc. ; Une première définition du tiers-financement a été proposée par ce groupe de travail, p. 40-41 ; http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_FIEE_15-2-13_V_publiee.pdf.

¹⁹²⁷ Les sociétés de tiers-financement pourront financer 40 000 copropriétés grâce à un prêt de 400 millions d'euros accordé dans le cadre du plan d'investissement pour l'Europe.

¹⁹²⁸ Art. L. 381-1 du CCH.

¹⁹²⁹ Les offres techniques comprennent la conception du programme de réduction, d'estimation de l'énergie ou/et l'accompagnement du maître de l'ouvrage dans la réalisation des travaux (Art. R. 381-11 du CCH créé par le décr. n° 2015-306 du 17 mars 2015 précisant le périmètre des prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements.)

¹⁹³⁰ L'art. L. 511-1 du C. mon. et fin. souligne qu'il est « *interdit à toute personne autre que les établissements de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de banque à titre habitué* ». Cependant, en vertu de l'art. L. 511-6, 8°, du C. mon. et fin. cette interdiction est levée sur ces organismes, modifié par l'art. 23 de la LTECV ; Art. R 381-12 modifié par l'art. 2 du décr. n° 2015-1425 du 25 nov. 2015 précisant le périmètre des prestations des sociétés de tiers-financement mentionnés au 8 de l'art. L 511-8 du C. mon. et fin.

¹⁹³¹ Selon l'art. R. 381-12 du CCH, al. 1^{er}, ce service peut inclure la détermination du plan de financement des travaux, la modification des aides mobilisables et l'évaluation du montant restant à la charge du maître d'ouvrage des travaux, la proposition de subroger le maître d'ouvrage pour effectuer les demandes d'aides publiques et les percevoir.

c. Le prêt d'avance mutation

Le législateur a mobilisé le système du prêt viager hypothécaire¹⁹³² pour effectuer les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les logements à rénover¹⁹³³. En effet, un établissement financier ou une société de tiers-financement peuvent financer ces travaux au moyen d'un prêt qui ne sera remboursé que par la liquidation du bien immobilier du bénéficiaire après son décès. « *Le remboursement des intérêts peut faire l'objet d'un remboursement progressif, selon une périodicité convenue* »¹⁹³⁴. Pour bénéficier du terme, l'emprunteur est soumis à plusieurs conditions. Il est tenu d'apporter tous les soins raisonnables au bien hypothéqué, de ne pas changer l'affectation du bien, de ne pas refuser au créancier l'accès au bien hypothéqué et de respecter les échéances de paiement des intérêts¹⁹³⁵. Le remboursement de la totalité de l'emprunt met fin au contrat¹⁹³⁶.

Il convient de souligner que le Gouvernement doit présenter dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi relative à la transition énergétique¹⁹³⁷ un rapport d'évaluation au Parlement visant à inciter, via un bonus, les propriétaires dont le bien dépasse les référentiels d'économie d'énergie minimale qui seront précisées. Dans le cas contraire, ils seront pénalisés via un malus¹⁹³⁸.

3. Les subventions accordées par l'État

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique¹⁹³⁹ des logements privés, l'État avait confié la gestion des fonds à des établissements privés dits société de tiers-financement. Ces fonds ont été ouverts grâce à des programmes « ville et logement », « Habiter mieux » et investissement d'avenir¹⁹⁴⁰ mis en œuvre par la convention du 14 juillet 2010¹⁹⁴¹ et la convention du 19 août 2013¹⁹⁴².

¹⁹³² Créé par l'art. 41 de l'ord. n° 2006-346 du 23 mars 2006 *relative aux sûretés*.

¹⁹³³ Art. 24 et 25 de la LTECV, codifié à l'art. L 314-1 et s. du C. de la consomm.

¹⁹³⁴ Dernier al. de l'art. L 314-1 du C. consomm.

¹⁹³⁵ Art. L. 314-8 du C. consomm.

¹⁹³⁶ Art. L. 314-10, al. 1^{er}, du C. consomm.

¹⁹³⁷ LTECV.

¹⁹³⁸ Art. 14, VIII de la LTECV.

¹⁹³⁹ Art. L. 100-1, 6° du C. de l'énergie.

¹⁹⁴⁰ L'enquête nationale de logement de 2006 estime à 3 400 000 le nombre de ménages qui consacrent plus de 10 % de leurs ressources à payer leurs factures énergétiques. Parmi ces ménages, 87 % sont logés dans le parc privé et 62 % sont propriétaires de leurs logements.

La première convention a élu l'Agence nationale de l'habitat¹⁹⁴³ (ANAH) pour gérer le Fonds d'aide à la rénovation thermique¹⁹⁴⁴ (FART). Grâce à ce fonds, elle réalisera l'action 1, à savoir, « rénovation thermique des logements privés ». Ce fonds était destiné lors de sa création aux seuls propriétaires occupants aux conditions modestes¹⁹⁴⁵ s'engageant à réaliser des économies d'énergie¹⁹⁴⁶. Dorénavant¹⁹⁴⁷, cette subvention est attribuée, aussi, aux propriétaires bailleurs, syndicats copropriétaires et aux organismes concourant aux objectifs

¹⁹⁴¹ Investissement d'avenir, convention ANAH, action : « rénovation thermique des logements privés ». (JORF n° 0165 du 20 juill. 2010).

¹⁹⁴² Convention entre l'État et l'Agence de service et de paiement « ASP » relative au programme d'investissements d'avenir (JORF n° 0194 du 22 août 2013).

¹⁹⁴³ Un établissement public créé par la l. f. rect. du 31 déc. 1970.

¹⁹⁴⁴ Créé par l. f. rect. n° 2010-237 du 9 mars 2010.

¹⁹⁴⁵ Art. 1^{er} de l'annexe de l'arr. du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH :

Nombre de personne composant le ménage	En euros
1	Ile de France : 19 616 En Provence : 14 173
2	Ile de France : 28 793 En Provence : 20 728
3	Ile de France : 34 579 En Provence : 24 930
4	Ile de France : 40 375 En Provence : 29 123
5	Ile de France : 46 175 En Provence : 33 335
Par personne supplémentaire	Ile de France : 5804 En Provence : 4200

¹⁹⁴⁶ Décr. n° 2011-1426 du 2 nov. 2011 *relatif au règlement des aides du FART des logements privés.*

¹⁹⁴⁷ Décr. n° 2013-610 du 10 juill. 2013.

de la politique d'aide aux logements¹⁹⁴⁸. En revanche, le montant de la subvention accordé et le pourcentage du niveau d'atteinte de l'économie d'énergie varie selon le destinataire¹⁹⁴⁹.

Pour la gestion de ce fonds, l'Agence nationale de l'habitat¹⁹⁵⁰ a choisi d'accorder des aides sous forme de prime forfaitaire dénommée aide à la solidarité écologique (ASE) et aide à l'ingénierie sociale, financière et technique. Cette aide consiste à apporter un concours financier à la réalisation des travaux d'économie d'énergie. Cependant, le bénéfice de l'aide à la solidarité écologique n'est pas automatique, puisque, cette aide vient en complément des subventions initiales de l'Agence nationale¹⁹⁵¹.

Pour allouer cette aide, certaines conditions doivent être réunies dans le logement¹⁹⁵² et les travaux¹⁹⁵³ envisagés. Aussi, le bénéficiaire de l'aide à la solidarité écologique¹⁹⁵⁴ doit s'engager, lorsqu'il est maître de l'ouvrage, à valoriser les certificats d'économie d'énergie¹⁹⁵⁵ (CEE) uniquement chez l'Agence nationale de l'habitat¹⁹⁵⁶ ou une autre structure habilitée à les collecter auprès de cette dernière. De même qu'il doit accepter l'assistance d'un opérateur

¹⁹⁴⁸ Art. R.*321-12 du CCH.

¹⁹⁴⁹ Selon l'annexe du décr. n° 2013-610 du 10 juill. 2013 relatif au règlement des aides du FART des logements privés, (JORF n° 0160 du 12 juill. 2013, abrogeant le décr. n° 2012-447 du 2 av. 2012 : le propriétaire occupant aura droit à une prime de 3000 £ et il doit réaliser un gain énergétique de 25 % après les travaux. Dans le cadre d'un contrat local d'engagement cette subvention sera augmentée de 500 £ dans le cas où la collectivité territoriale accorde des subventions dans les mêmes conditions que l'ANAH. Tandis que, le propriétaire bailleur percevra une prime de 2000 £ et le syndicat de copropriétaire une subvention de 1500 £. Ces derniers doivent s'engager à réaliser une économie d'énergie de 35 %.

¹⁹⁵⁰ ANAH.

¹⁹⁵¹ Les missions de l'ANAH ont été définies dans l'art. L. 321-1, I du CCH, modifié par l'art. 86 et 123 du décr. n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'ALUR.

¹⁹⁵² Sont ceux achevés au 1^{er} juin 2001 et selon l'art. R. 321-14 du CCH affirme que : « *les logements achevés au moins depuis 15 ans à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention. Toutefois, ce délai est ramené à dix ans pour des raisons, lorsque les travaux tendent soit à réaliser l'adaptation aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées, soit à améliorer les logements occupés par des personnes appelées à travailler la nuit, ou à économiser l'énergie, [...]* »

¹⁹⁵³ Art. R. 321-15 du CCH.

¹⁹⁵⁴ ASE.

¹⁹⁵⁵ Ce dispositif a été introduit par le titre II, chapitre 1^{er} de la loi POPE ; Art. 15 de la loi POPE précise que : « *les certificats d'économie d'énergie sont des biens meubles négociables, dont l'unité de compte est le kilowattheure d'énergie finale économisé.* »

¹⁹⁵⁶ ANAH.

spécialisé¹⁹⁵⁷ et les conditions d'occupation¹⁹⁵⁸. Par ailleurs, l'aide à l'ingénierie sociale, financière et technique¹⁹⁵⁹ est octroyée sous la forme d'une prime¹⁹⁶⁰ forfaitaire pour chaque logement objet de la prestation d'assistance aux propriétaires et donnant lieu à l'octroi d'une aide de solidarité. Les montants de la prime sont révisés au premier janvier de chaque année à compter de 2014 par application de l'indice Syntec¹⁹⁶¹ et arrondis à l'euro le plus proche. Cette prime est accordée une seule fois par logement. Nonobstant, elle peut être cumulée avec l'éco-prêt à taux zéro¹⁹⁶² et avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique¹⁹⁶³.

Dans le cadre de l'action 2, dénommée « rénovation thermique des logements – prime exceptionnelle », la deuxième convention a mis à la disposition de l'Agence de services et de paiement¹⁹⁶⁴ (ASP) la gestion des fonds visant l'attribution de la prime d'un montant de 1350 euros. Elle est attribuée aux personnes physiques propriétaires à revenus fiscaux modestes¹⁹⁶⁵

¹⁹⁵⁷ Condition imposée pour les logements qui ne se situent pas dans un cadre de contrat local d'engagement.

¹⁹⁵⁸ Selon l'art. R. 321-20 du CCH le logement doit être occupé à titre de résidence principale au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé affectant un ou plusieurs occupants du logement, ou cas de force majeure.

¹⁹⁵⁹ Cette aide est octroyée au maître d'ouvrage, au propriétaire occupant et bailleur.

¹⁹⁶⁰ Une prime est fixée à 413 euros par logement lorsque l'aide est consentie dans le cadre de l'opération pour l'amélioration du logement (L. 301-1 CCH), d'intérêt général (R. 327-1 CCH), un plan de sauvegarde (L. 615-1 CCH). Ce montant peut être porté à 550 euros dans le cas où un programme d'intérêt général répondant à un ensemble de caractéristiques relative au traitement de situation de précarité énergétique et permettant la mise en œuvre du programme « Habiter mieux ». Une prime de 550 euros est accordée au propriétaire, dont le logement ne se situe pas dans une zone programmée, à condition de faire appel à un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisé (AMO) de façon à bénéficier d'un accompagnement complet. Pour les travaux simples le propriétaire aura droit à une prime de 135 €. Ce montant est versé dans le cas où le propriétaire fait appel pour une partie d'accompagnement à une assistance technique à titre gracieux et pour le complément de l'autre partie recours à une assistance spécialisée. Cependant, il ne bénéficiera d'aucune prime s'il opte pour l'accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux.

¹⁹⁶¹ Créé en 1961, mais il ne sera utilisé qu'en 1974 par le Ministère de l'Économie, des Finances et de l'industrie de France. Il sert à mesurer l'évolution du coût de la main d'œuvre, essentiellement de nature intellectuelle pour des prestations fournies.

¹⁹⁶² Éco-PTZ.

¹⁹⁶³ CITE.

¹⁹⁶⁴ Un établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle de l'État. Il a été créé dans le cadre de la révision générale des politiques publiques par l'ord. n° 2009-325 du 25 mars 2009. Il est placé sous la tutelle de l'État. Il a pour mission de contribuer à la mise en œuvre de politiques publiques, nationales et européennes, en appuyant les décideurs publics.

¹⁹⁶⁵

Nombre de personnes composant le ménage	Le plafonnement du revenu fiscal
1	25 000

et réalisant des travaux de rénovation thermique dans l’habitat principal¹⁹⁶⁶. D’ailleurs, elle ne peut pas être cumulée avec la prime de l’aide à la solidarité écologique¹⁹⁶⁷. Elle est accordée une seule fois pour le logement.

De surcroît, l’article L. 312-7 du Code de la construction et de l’habitation¹⁹⁶⁸ prévoit la création d’un Fonds de garantie pour la rénovation énergétique¹⁹⁶⁹ afin de permettre aux banques de financer des prêts de travaux d’amélioration de la performance énergétique, à des conditions moins coûteuses, accordés à titre individuel¹⁹⁷⁰ et collectif¹⁹⁷¹. Aussi, pour garantir les entreprises d’assurance ou des sociétés de caution pour le remboursement de prêt octroyé pour le financement de ces travaux. Ce fonds sera administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation de ses membres et les modalités de fonctionnement seront fixés par décret en Conseil d’État.

Le deuxième paragraphe de l’article 20 de la loi *relative à la transition énergétique*¹⁹⁷² ambitionne a créé un fonds dénommé « enveloppe spéciale transition énergétique »¹⁹⁷³. Il sera géré financièrement et administrativement par la Caisse des dépôts et de consignations¹⁹⁷⁴. Une convention entre l’État et cette Caisse fixera les modalités de gestion du fonds pour les exercices de 2015-2017. Il est à noter que l’article 14, II de la loi *relative à la transition énergétique* dispose que les aides publiques sont maintenues lorsqu’il y a obligation de travaux.

2	35 000
Par personne supplémentaire	7 500

¹⁹⁶⁶ Art. 3 du décr. n° 2013-832 du 17 sept. 2013 *relatif aux modalités d’attribution de la prime exceptionnelle d’aide à la rénovation thermique des logements privés*.

¹⁹⁶⁷ ASE.

¹⁹⁶⁸ Créé par l’art. 20 de la LTECV.

¹⁹⁶⁹ La mise en place de ce fonds a fait partie des pourparlers de la conférence bancaire et financière organisée par le MEDDE et le Ministre des Finances et des emplois publics le 23 avr. 2014.

¹⁹⁷⁰ Ce fonds est destiné à des personnes remplissant une condition de ressources fixées par décret.

¹⁹⁷¹ Des prêts régis par les arts. 26-4 à 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹⁹⁷² LTECV.

¹⁹⁷³ Les montants qui seront consacrés à ce fonds représentent la moitié des montants du fonds de financement de la transition énergétique (FFTE) doté de 1,5 Mds sur trois ans. Ce fonds sera financé au travers d’un complément exceptionnel de financement de l’ANAH.

¹⁹⁷⁴ C’est une institution financière publique française créée par la loi du 28 avr. 1816. Elle est placée sous le contrôle direct d’une commission de surveillance rendant compte au Parlement. Elle exerce des activités d’IG pour le compte de l’État et des collectivités territoriales (CT) ainsi que des activités concurrentielles.

Le législateur ne s'est pas contenté d'inciter financièrement la rénovation thermique des bâtiments. Il a mis à la disposition des consommateurs des plateformes d'accueil, d'information, de conseil et d'orientation¹⁹⁷⁵. Ces plateformes sont assurées par le service public de performance énergétique de l'habitat¹⁹⁷⁶. Elles procurent des informations d'ordres fiscaux, financiers, techniques et réglementaires.

Bien entendu, le législateur s'est efforcé à prescrire, aussi, des mesures incitatives visant les logements neufs.

B. Les mesures incitatives réservées aux logements neufs

Plusieurs dispositifs ont été adoptés pour encourager la performance énergétique dans les anciens logements. Cependant, les constructeurs des logements neufs n'ont pas bénéficié du même avantage. En effet, le législateur leur a réservé, seulement, des incitations financières décrites dans les dispositifs « Scellier » et « Duflot » (*1*) et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt (*2*).

1. Les dispositifs « Scellier » et « Duflot »

Il existe deux dispositifs visant la promotion de la performance énergétique, à savoir, le dispositif Scellier (*a*) et Duflot (*b*).

a. *Le dispositif « Scellier »*

Le législateur a mis en place le dispositif « Scellier »¹⁹⁷⁷, relatif à la réduction d'impôt sur le revenu, pour inciter les investissements locatifs¹⁹⁷⁸, à usage d'habitation principale,

¹⁹⁷⁵ Art. L. 232-2 du C. de l'énergie créé par l'art. 22 de la *LTECV*.

¹⁹⁷⁶ Art. L. 232-1 du C. de l'énergie créé par l'art. 12 de la loi n° 2013-312 du 15 avr. 2013 *visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes*.

¹⁹⁷⁷ Art. 31 de la l. f. rect., n° 2008-1443 du 30 déc. 2008. Cet art. a été codifié sous l'art. 199 septuagies du CGI.

¹⁹⁷⁸ Dans les communes qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ou dans celles ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du logement.

pendant au moins neuf ans, dans les logements neufs et en l'état futur d'achèvement¹⁹⁷⁹. En l'occurrence, le champ d'application de ce dispositif a été étendu à d'autres catégories d'investissements locatifs¹⁹⁸⁰. Pour le réserver, par la suite, aux seuls propriétaires effectuant des travaux justifiant d'un niveau de performance énergétique global¹⁹⁸¹.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement pour sa fraction inférieure à 300 000 euros. Elle sera répartie sur une durée de neuf ans. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. De ce fait, elle sera imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Depuis l'adoption de ce dispositif, le taux applicable à cette réduction a varié chaque année¹⁹⁸². Ce dispositif était applicable du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012¹⁹⁸³.

b. *Le dispositif « Duflot »*

Il était de rigueur qu'un autre dispositif succéderait au dispositif arrivant à échéance. Ce dispositif dite « Duflot »¹⁹⁸⁴ a le même objectif et mêmes conditions pour la réduction de l'impôt que le dispositif précédent. À la différence qu'il concerne les logements acquis ou

¹⁹⁷⁹ L'achèvement du logement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture du chantier ou la date d'obtention du permis de construire.

¹⁹⁸⁰ Art. 75, I, f. n° 2011-1977 du 28 déc. 2011 pour l'année 2012, visait les acquisitions de logements réhabilités, logements issus de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA, logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf ou à la livraison au sens de la TVA.

¹⁹⁸¹ Le logement doit être certifié BBC 2005, tel que prévu par l'art. 2 § 5 de l'arrêté du 3 mai 2007 *relatif aux conditions d'attribution du label HPE*.

¹⁹⁸² Le taux appliqué pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010 était de 25 % ; Un rabot fiscal de 13 % a été appliqué en 2011 et le taux de 22 % a été appliqué pour les logements justifiant d'un niveau de performance énergétique global. En 2012, le taux de 13 % n'a pas changé. Cependant, le taux est ramené à 6 % lorsque l'investisseur ne justifie pas du respect de la performance énergétique global.

¹⁹⁸³ Selon l'art. 81 de l. f. n° 2012-1509 du 29 déc. 2012 pour 2013, la réduction d'impôt s'applique aux logements acquis au plus tard le 31 mars 2013 dès lors que le contribuable justifie qu'il a pris au plus tard le 31 déc. 2012 l'engagement de réaliser un investissement immobilier, ex. réservation enregistrée chez le notaire ou les services des impôts, et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2013.

¹⁹⁸⁴ Art. 80 de la l. f. n° 2012-1509 du 29 déc. 2012 pour 2013.

construits, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, dans des zones éligibles. Il exige pour les logements éligibles le respect de la réglementation thermique 2012¹⁹⁸⁵, l'obtention d'un « bâtiment basse consommation » 2005¹⁹⁸⁶, du label « haute performance énergétique rénovation »¹⁹⁸⁷ ou le label « bâtiment basse consommation » 2009 pour les logements existants, qui font ou ont fait l'objet de travaux permettant de les assimiler à des logements neufs. Le taux de la réduction de cet impôt est de 18 %.

2. Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt

La loi n° 2007-1223 du 21 août 2007¹⁹⁸⁸ *en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat*¹⁹⁸⁹ a institué un crédit d'impôt, en faveur des contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation principale, au titre des intérêts des prêts contractés auprès des établissements financiers à raison de cette opération. Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts pris en compte¹⁹⁹⁰. Ce taux est porté à 40 % pour les intérêts versés au titre de la première annuité¹⁹⁹¹ et les cinq premières annuités de remboursement du prêt immobilier. D'ailleurs, ce nombre d'annuités de remboursement a été porté le 1^{er} janvier 2009

¹⁹⁸⁵ RT 2012.

¹⁹⁸⁶ Décr. n° 2012-1532 du 29 déc. 2012, (JORF 30 déc. 2012).

¹⁹⁸⁷ HPE.

¹⁹⁸⁸ Art. 5 Codifié sous l'art. 200 quaterdecies du CGI.

¹⁹⁸⁹ Modifié par l'art. 13 de la l. f. n° 2007-1822 du 24 déc. 2007, modifié par l'art. 59 de la l. f. n° 2011-1978 du 28 déc. 2011.

¹⁹⁹⁰

Le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt en euros	Le nombre de foyer
< à 3750	Une personne seule
< 7500	Un couple
Majoration de 500	Par personne à charge
La somme de 500 est divisée par 2	Enfant réputée à charge égale de l'un et l'autre des parents
3750 X 2	Personne handicapée seule
7500 X 2	Personne handicapée vivant en couple

¹⁹⁹¹ (12)BOI 5 B-28-09 n°92 du 9 nov. 2009 : « le terme annuité s'entend de tout versement annuel d'intérêt alors même qu'il ne s'accompagne pas d'un amortissement du capital. Lorsque l'annuité comprend à la fois les intérêts et une part de capital, cette dernière n'est pas retenue. Chaque annuité d'intérêt est déterminée de mois à mois. »

à sept. De même que le taux uniforme de 40 % sera appliqué aux intérêts payés¹⁹⁹², pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement, ou les logements que le contribuable fait construire, à condition qu'ils répondent aux conditions d'attribution du label « bâtiment basse consommation »¹⁹⁹³ 2005¹⁹⁹⁴. Toutefois, à partir du 1^{er} janvier 2010, une diminution progressive du taux de crédit d'impôt¹⁹⁹⁵ a été prévue pour les logements qui ne répondent pas à ce niveau de performance énergétique global¹⁹⁹⁶. Le contribuable, remplissant toutes les conditions pour bénéficier du crédit d'impôt sur le revenu, a le droit de cumuler cet avantage avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique¹⁹⁹⁷.

La préservation de l'environnement a poussé le législateur à créer d'autres mécanismes concernant à la fois les logements neufs et rénovés.

C. Les incitations ciblant en parallèle les logements neufs et rénovés

En ce qui concerne les logements neufs, le législateur a mis en place des mesures fiscales (1) et financières (2).

¹⁹⁹² Art 103 de l. f. n° 2008-1425 du 27 déc. 2008 pour 2009, modifié par l'art. 59 de l. f. n° 2011-1978 du 28 déc. 2011.

¹⁹⁹³ BBC.

¹⁹⁹⁴ Selon l'art. 46 AZA septies de l'annexe III au CGI, créé par l'art. 1 du décret n° 2009-1 du 2 janv. 2009, (JO du 3 jan. 2009) pris pour l'application de l'art. 200 quaterdecies du CGI relatif au crédit d'impôt sur le revenu (IR) au titre des intérêts d'emprunt et art. 2 al. 5 de l'arr. du 8 mai 2007 relatif aux conditions d'attribution du label HPE.

¹⁹⁹⁵ 15 % et 30 % pour les logements acquis ou construits en 2010 ;

- 10 % et 25 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ; et 5 % et 15 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

¹⁹⁹⁶ Art. 84 de l. f. n° 2009-1673 du 30 déc. 2009.

¹⁹⁹⁷ CITE.

1. Les mesures fiscales

Pour les mesures fiscales, le pouvoir public a opté pour l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée¹⁹⁹⁸ pour la vente de l'électricité photovoltaïque (*a*) et les exonérations fiscales (*b*).

a. L'exonération de la TVA pour la vente de l'électricité photovoltaïque

Conformément à l'article L.110-1 du Code de commerce, la vente d'énergie par des personnes physiques est un acte de commerce. Cet acte est soumis à l'impôt sur le revenu. Il relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). En revanche, une exonération de l'impôt sur le revenu a été accordée sur le produit de la vente de l'énergie solaire¹⁹⁹⁹. Toutefois, cet avantage est soumis à certaines conditions. *A priori*, cette vente ne doit pas être affectée à l'exercice d'une activité professionnelle. D'ailleurs, elle vise la vente de l'électricité produite à partir des installations dont la puissance n'excède pas 3 kilowatts crête²⁰⁰⁰ (kW). Cette installation utilise l'énergie radiative du soleil raccordée au réseau public en deux points.

b. Les exonérations fiscales

Le propriétaire d'un logement, achevé avant le 1^{er} janvier 1989, ayant effectué les travaux d'amélioration portant sur la qualité environnementale, bénéficie d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 à 100 %. Cette exonération est appliquée lorsque le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 euros par logement ou à 15 000 euros pour les dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération.

¹⁹⁹⁸ TVA.

¹⁹⁹⁹ Créé par l'art. 83 de l. f. n° 2008-1443 du 30 déc. 2008 pour l'année 2009 et codifié par l'art. 35 ter du CGI.

²⁰⁰⁰ Est une unité de mesure représentant la puissance maximale d'un dispositif.

Cette subvention est accordée sur délibérations des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale²⁰⁰¹ dotés d'une fiscalité propre, pour une durée de cinq ans, à partir de l'année du paiement du montant total des dépenses²⁰⁰².

La même disposition bénéficie aux logements neufs achevés depuis le 1^{er} janvier 2009²⁰⁰³ et titulaire du label « bâtiment basse consommation »²⁰⁰⁴ 2005. Cependant, la durée de cette exonération ne doit pas être inférieure à cinq années. Par ailleurs, la déclaration doit être effectuée avant le 1^{er} janvier de la première année où l'exonération est applicable.

2. Les incitations financières

Pour subventionner financièrement le contribuable, le législateur a instauré le mécanisme d'obligation d'achat de l'électricité (*a*) et de certificat d'économie d'énergie (*b*).

a. *L'obligation d'achat de l'électricité*

L'obligation d'achat de l'électricité a été mise en place par le décret n° 55-662 du 20 mai 1955²⁰⁰⁵. Actuellement, elle est prévue par l'article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000²⁰⁰⁶. Cette loi avait pour objectif de soutenir le développement d'un mix des énergies renouvelables²⁰⁰⁷. Il appartient à l'Électricité de France²⁰⁰⁸ et les distributeurs non

²⁰⁰¹ EPCI.

²⁰⁰² Art. 1383-0 B créé par la loi n° 2006-1771 du 30 déc. 2006 art. 31 (JORF 31 dec. 2006). Il a été modifié par décr. n° 2007-484 du 30 mars 2007- art. 1 (JORF 31 mars 2007).

²⁰⁰³ Art. 107 de l. f. n° 2008-1425 du 27 déc. 2008, codifié sous l'art. 1383-0 bis du CGI.

²⁰⁰⁴ BBC.

²⁰⁰⁵ *Réglant les rapports entre les établissements visés par les arts. 2 et 23 de la loi du 8 avr. 1946 et les producteurs autonomes d'énergie électrique.*

²⁰⁰⁶ *Relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.*

²⁰⁰⁷ Les installations qui valorisent les déchets ménagers, les installations utilisant l'énergie mécanique du vent dans une zone non interconnectée au réseau métropolitain continental, les installations qui mettent en œuvre des techniques de la cogénération, les installations destinées au turbinage des débits minimaux, les installations utilisant l'énergie radiative du soleil, l'énergie mécanique du vent, les moulins à vent, à eau.

²⁰⁰⁸ EDF.

nationalisés²⁰⁰⁹ de conclure avec les producteurs intéressés, dont les installations de production sont raccordées aux réseaux publics, un contrat pour l'achat de l'électricité produite à partir des énergies renouvelables sur le territoire national²⁰¹⁰. Ce contrat est conclu pour une durée de 20 ans, non renouvelable, à compter de la mise en service de l'installation²⁰¹¹. Pour être éligible, ces installations ne doivent pas dépasser une certaine limite de puissance²⁰¹². De même que l'énergie annuelle susceptible d'être achetée est plafonnée à certaines heures²⁰¹³. Le calcul des conditions d'achat s'effectue par la prise en compte des coûts d'investissements et d'exploitation qui va leur être évités. En général, le prix d'achat fixé ne peut être inférieur au prix de vente moyen de l'électricité. Ces tarifs sont exprimés en c £/ kWh hors la taxe sur la valeur ajoutée²⁰¹⁴. L'annexe I de l'arrêté du 31 août 2010²⁰¹⁵ a précisé, selon les cas, les tarifs qui seront appliqués aux acheteurs, tels qu'indiqués par le tableau ci-dessous :

	Les tarifs d'achats fixés par l'arrêté du 31 août 2010
Prime d'intégration sur bâtiments d'habitation < 3 KWh	58 c£/kWh

²⁰⁰⁹ Art. 23 de la loi n° 46-628 du 8 avr. 1946, modifié par la loi n°2004-803 du 9 août 2004 art. 29 et l'art. 4 de l'ordon. n° 2011-504 du 9 mai 2011.

²⁰¹⁰ Art. 10 de la loi n° 2000-108 du 10 fév. 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. Il a été modifié par l'art. 2 et 3 de la loi n° 2010-1488 du 7 déc. 2010 et abrogé par l'ord. n° 2011-504 du 9 mai 2011 et codifié sous l'art. L.314-1 du C. de l'énergie.

²⁰¹¹ C'est dans un délai de 24 mois que la mise en service doit avoir lieu, à compter de la date de la demande complète de raccordement au réseau public par le producteur.

²⁰¹² La somme des puissances crête située sur la même toiture ou la même parcelle doit être égale ou inférieure à 12 mégawatts.

²⁰¹³ 1500 heures pour les installations situées en métropole, contre 1800 heures dans d'autres lieux ; 2000 heures pour les installations photovoltaïques pivotantes sur un ou deux axes permettant le suivi de la course du soleil situées en métropole et 2600 heures pour les autres cas.

²⁰¹⁴ TVA.

²⁰¹⁵ Fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations utilisant l'énergie radiative du soleil telles que visées au 3^{ème} de l'art. 2 du décret n° 2000-1196 du 6 déc. 2000 fixant par catégorie d'installations pouvant bénéficier de l'obligation d'achat d'électricité.

Prime d'intégration sur bâtiments d'habitation > 3 KWh	51 c€/kWh
Prime d'intégration sur bâtiments d'enseignement et de santé	51 c€/kWh
Prime d'intégration sur autres bâtiments	44 c€/kWh
Prime d'intégration simplifiée	37 c€/kWh
Autres, métropole	27,6 c€/KWh
Autres, DOM/TOM et Corse	35,2 c€/kWh

Il convient de souligner que le Conseil d'État²⁰¹⁶ a supprimé la bonification tarifaire, prévue au bénéfice des installations de production d'énergie solaire, se basant sur l'usage du bâtiment sur lequel est implantée l'installation²⁰¹⁷. En effet, les nouvelles tarifications sont précisées par le tableau ci-dessous :

	Les nouveaux tarifs décidés par le CE
Prime d'intégration sur les bâtiments	44 c€/kWh
Prime d'intégration simplifiée	37 c€/kWh
Corse, DOM/TOM/ autres	35 £/kWh

²⁰¹⁶ N° 344021, 344022 du 28 juin 2013 du CE. Le CE a déjà statué sur les mêmes moyens dans l'affaire n° 337528 du 12 avr. 2012.

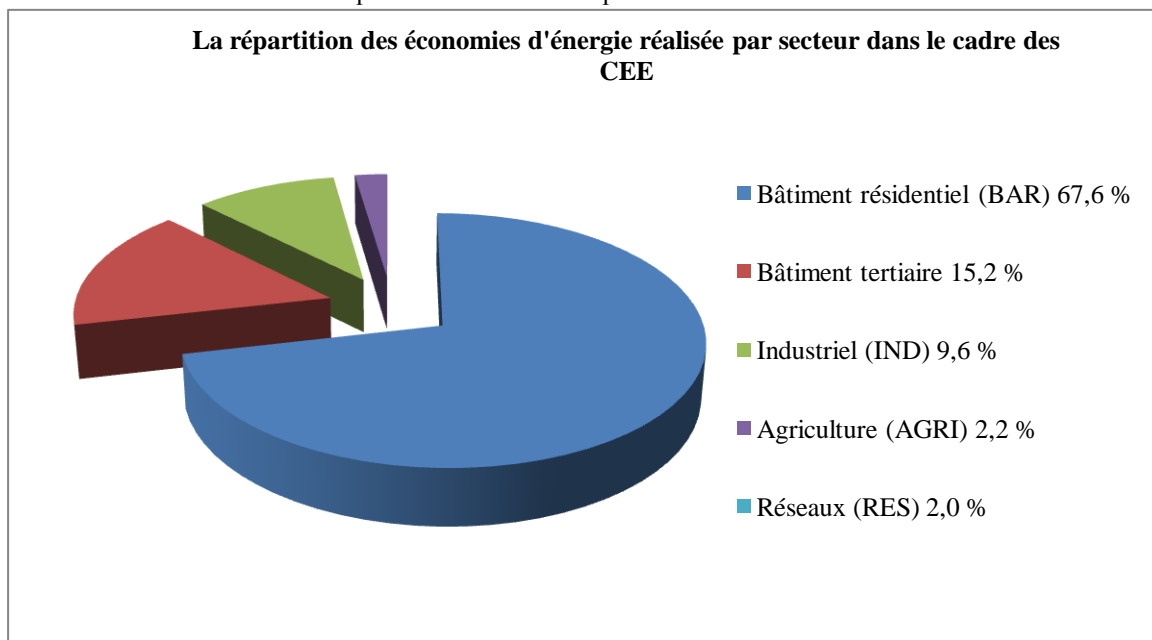
²⁰¹⁷ L'usage du bâtiment n'ayant pas lui-même une incidence sur la rentabilité prévisible des installations ou sur leur contribution aux objectifs légaux. En effet, la modulation des tarifs d'achat doit être prévue au profit des installations intégrées au bâtiment présentant une complexité particulière, en raison du coût plus élevé des investissements nécessaires et de celui de leur maintenance, et en fonction de la zone géographique.

b. *Le mécanisme du certificat d'économie d'énergie*

En vue de maîtriser la demande de l'énergie²⁰¹⁸ dans tous les secteurs²⁰¹⁹, le mécanisme de certificat d'économie d'énergie²⁰²⁰ (CEE) a été mis en place par la loi *de programmation fixant les orientations de la politique énergétique*²⁰²¹ et entré en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2006²⁰²². Les personnes morales et physiques, qu'ils s'agissent des obligés²⁰²³ ou/et non-

²⁰¹⁸ Art. 3 de la loi POPE.

²⁰¹⁹ Ce mécanisme prend de l'ampleur dans le secteur du bâtiment :



²⁰²⁰ Art. L. 221-8 modifié par l'art. 30 de la LTECV : « des biens meubles négociables, dont l'unité de compte est le kilowattheure (KWh) d'énergie finale économisée. Le e compte est fonction des caractéristiques des biens, équipements, services, processus ou procédés utilisés pour réaliser les économies d'énergie et de l'état de leurs marchés. Ils peuvent être détenus, acquis ou cédés par les obligés. Ces certificats sont exclusivement matérialisés par leur inscription au registre nationale des certificats d'économie d'énergie, accessible au public et destiné à tenir la comptabilité des certificats obtenus, acquis ou restitués à l'État et peuvent faire l'objet de transaction négociée par virement entre compte. »

²⁰²¹ Art. 14 à 17 de la loi POPE.

²⁰²² Cette opération a été répartie sur trois périodes. La 1^{ère} période a été comprise entre le 1^{er} juill. et le 31 déc. 2009, la 2^{ème} période a été réalisée du 1^{er} janv. 2011 au 31 déc. 2013 et la troisième période sera appliquée à partir du 1^{er} janv. 2016.

²⁰²³ Art. 14, al. 1 de la loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005, art. 2, al. 1^{er} du décr. n° 2006-603 du 23 mai 2006 relatif aux CEE, art. 2 et 3 du décr. n° 2010-1663 du 29 déc. 2010 relatif aux obligations d'économie d'énergie dans le cadre du dispositif du CEE, art. 1^{er}, al. 1^{er} du décr. n° 2010-1664 du 29 déc. 2010 relatif au CEE, modifié par

obligés²⁰²⁴ ont pour obligation d'économiser l'énergie. L'acquittement de cette obligation s'effectue directement ou indirectement soit par l'acquisition des certificats d'économie d'énergie²⁰²⁵.

Cette économie doit atteindre un volume minimal de 20 000 000²⁰²⁶ kilowattheures²⁰²⁷ (KWh) d'économie d'énergie finale²⁰²⁸ « cumulées » et « actualisées »²⁰²⁹ (cumac). Pour atteindre ce volume, les personnes éligibles peuvent se regrouper dans une structure leur permettant de mettre en place des actions collectives visant la réalisation des économies d'énergie. Plusieurs actions facilitent l'obtention de ces certificats²⁰³⁰, à savoir, des opérations standardisées²⁰³¹ et spécifiques²⁰³², l'installation des équipements favorisant les énergies renouvelables²⁰³³, la mise en œuvre des programmes d'information, de formation et d'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique. En parallèle à ces actions,

l'art. 2 du décr. n° 2013-1199 du 20 déc. 2013, art. L. 221-1 du C. de l'énergie modifié par l'art. 30 de la LTECV.

²⁰²⁴ Art. 1, al. 2 et 3 du décret n° 2006-603 du 23 mai 2006 relatif aux CEE ; art. L. 221-7, § 1 du C. de l'énergie modifié par l'art. 30 de LTECV.

²⁰²⁵ La valeur de CEE attribuée à une opération correspond à la somme des économies d'énergie annuelles réalisées durant la durée de vie du produit ou la durée d'exécution du contrat de service. Ce montant est exprimé en KWh d'énergie finale. En effet, les économies d'énergie réalisées au cours des années suivant la 1^{ère} année de vie du produit ou d'exécution du contrat de service sont calculées au moyen de coefficient de pondération dégressif.

²⁰²⁶ D'après l'art. L. 221-7 du C. de l'énergie modifié par l'art. 30 de la LTECV précise qu'un autre seuil sera fixé par le ministre chargé de l'énergie, auquel il faut le dépasser pour obtenir les CEE.

²⁰²⁷ Unité de mesure d'énergie. Un kWh correspond à la consommation d'un appareil électrique de mille Watts pendant une heure.

²⁰²⁸ Art. 5 de l'arr. du 29 déc. 2010 *relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE* (JORF n° 0302 du 30 déc. 2010).

²⁰²⁹ Unité comptable retenue dans le dispositif français de CEE. Il ne s'agit pas d'une unité d'énergie physique, mais d'une unité de comptabilité adaptée à un travail d'évaluation statistique. Le principe cumul-actualisation est le suivant : on comptabilise l'économie d'énergie forfaitaire associée à une mesure ou action d'économie au moment ou celle-ci est prise. L'économie est estimée par rapport à une durée d'effet (généralement la durée de vie de l'équipement), et prend en considération les caractéristiques prévues du marché sur la durée d'effet, ce qui demande une actualisation.

²⁰³⁰ Art. 221-7, § 2 du C. de l'énergie modifié par l'art. 30 de LTECV.

²⁰³¹ Annexe de l'arr. du 19 juin 2006 *définissant les opérations standardisées d'économie d'énergie*, modifiée par l'arrêté du 24 oct. 2013 définissant les opérations standardisées d'économie d'énergie.

²⁰³² Ces opérations ne doivent pas faire partie des opérations standardisées.

²⁰³³ Art. 4 du décret n° 2010-1664 du 29 déc. 2010 relatif aux CEE.

l'article 30²⁰³⁴ de la loi *relative à la transition énergétique*²⁰³⁵ a créé une nouvelle obligation d'économies d'énergie²⁰³⁶ au profit des ménages en situation de précarité énergétique²⁰³⁷ dans le cadre des certificats d'économie d'énergie²⁰³⁸.

La délivrance de ces certificats s'effectue par le ministre chargé de l'Énergie ou, en son nom, par un organisme habilité²⁰³⁹. Ainsi, ils vont être inscrits au registre national des certificats d'économie d'énergie²⁰⁴⁰. Cependant, les certificats obtenus en justifiant des actions au bénéfice des familles en situation de précarité énergétique sont matérialisés distinctement sur le registre²⁰⁴¹. Dans le cas d'échec de production de ces certificats, les obligés seront mis en demeure d'en acquérir. Cependant, le non-respect de cette mise en demeure entraîne une application d'une pénalité de 2 centimes par kilowattheures qui sera versée au Trésor public. Une pénalité de 10 % leur sera infligée pour chaque semestre de retard.

Une myriade de mesures destinées à la promotion de la construction durable a été instaurée par le législateur français. Ces mesures ont l'avantage d'avoir ciblé toutes les catégories de la population et de logements. Néanmoins, la crise économique a eu un impact

²⁰³⁴ Codifié dans l'art. L. 221-1-1 du c. de l'énergie.

²⁰³⁵ Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

²⁰³⁶ Des actions à réaliser pour se libérer de leurs engagements :

- la réalisation des travaux au profit de ces ménages ;
- l'acquisition des CEE ;
- la délégation des opérations pour tout ou partie à un tiers ;
- la contribution à des programmes de réduction de la consommation énergétique des ménages les plus défavorisés.

²⁰³⁷ Dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle dit Pelletier paru début 2010 : « *le ménage est considéré en situation de précarité énergétique lorsqu'il éprouve au niveau de son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ces conditions d'habitation.* ». Cette définition a été intégrée à l'art. 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement. Art. L. 221-1-1 al. 4 du C. de l'énergie précise qu' : « *un ménage est considéré en situation de précarité énergétique lorsque son revenu fiscal de référence est, compte tenu de la composition du ménage, inférieur à un plafond fixé par arrêté du ministre chargé de l'énergie.* »

²⁰³⁸ CEE.

²⁰³⁹ Art. L. 221-7 du C. de l'énergie modifié par l'art. 30 de la LTECV.

²⁰⁴⁰ D'après le registre national des CEE, un total de, 12 283 décisions ont été délivrées à 1 485 bénéficiaires, pour un volume de 860,2 tWh cumac, entre le début du dispositif et le 30 sept. 2015 ; http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/151001_Lettre_d_information_CEE.pdf.

²⁰⁴¹ Art. L. 221-10 du C. de l'énergie modifié par la LTECV.

négalif sur celle frénésie²⁰⁴². Étant donné que les chantiers ouverts à la construction ont été diminués²⁰⁴³. Cependant, le développement durable doit être considéré comme un véritable levier économique permettant de redresser la situation économique et en même temps protéger l'environnement²⁰⁴⁴.

Une autre constatation s'impose à propos de la pertinence des travaux qui seront engagés, notamment, dans le cadre de la rénovation thermique. *A priori*, les sommes qui sont mises en jeu sont énormes et elles ne seront pas amorties dans un délai raisonnable, sauf en cas de hausse des coûts des énergies.

En parallèle à ces incitations financières, il existe d'autres outils pouvant influencer le choix du maître d'ouvrage.

²⁰⁴² F.-G. Trébulle, « L'influence de la crise sur le Grenelle de l'environnement », *RDI* 2010, p. 15.

²⁰⁴³ Le service de l'observation et des statistiques (SOES) du MEEDDM a publié les dernières statistiques sur les autorisations de construire qui ont été mises à jour le 1^{er} janv. 2016 :

Nombre total de logements autorisés	Les années
503 700	1980
602 300	2006
380 100	2009
516 300	2011
377 400	2014

²⁰⁴⁴ Communication de la Commission, Intégrer le développement durable dans la politique de l'UE : rapport de situation 2009 sur la stratégie de l'UE en faveur du développement durable : 24 juill. 2009/* COM/2009/0400/final ; D. Braye, L. Nègre, B. Sido, D. Dubois, Rpp. n° 552 (2008-2009) sur le projet de loi portant ENE, t. I, 9 juill. 2009.

SECTION II

LES NOUVEAUX OUTILS POUVANT PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION DURABLE

Les outils de valorisation²⁰⁴⁵ des biens, des produits et des services ne sont pas juste des mécanismes efficaces pour intégrer le développement durable dans la construction, mais ils restent des outils très efficaces pour généraliser le phénomène. De ce fait, il sera indispensable, dans un premier temps, de se prononcer sur la force juridique de ces nouvelles sources de droit privé qui sont produites par des instances purement techniques (§I), avant de s'intéresser, dans un second temps, à l'enjeu lié à la production de ces normes (§II).

§I- La juridicité des normes privées

Avant d'éclaircir la problématique de la juridicité des normes (**B**) et ses effets juridiques (**C**), qui a fait coulé beaucoup d'encre en France, et que pour l'instant n'a pas encore trouvé d'écho au Maroc, il paraît évident d'essayer de définir les notions de labels, diagnostics et certifications (**A**).

A. La définition des outils de valorisation de la construction durable

Désormais, plusieurs notions se sont imposées aux juristes. Ils ne peuvent plus les ignorer au motif de leurs technicités. Ces notions prêtes à des confusions. Il sera utile de les définir, notamment, qu'ils seront confrontés quotidiennement à ces nouveaux instruments, dont la normalisation (**1**), la certification (**2**), et la labellisation (**3**).

²⁰⁴⁵ S. Penneau, H. Périnet-Marquet, *Rapport sur la certification de produits et de services dans le domaine de la construction*, Rapport, DGUCH 2001 ; M. Poumarède, *La certification et les labels outils de valorisation de la construction durable*, in *Construction et développement durable*, acte du colloque organisé le 22 mai 2008 par l'IEJUC, Université de Toulouse, *Droit et ville* 2008, p. 66 s.

1. La définition de la normalisation

La notion de normalisation a été définie par l'Organisation Internationale de Normalisation²⁰⁴⁶ comme étant « *un document qui définit des exigences, des spécifications, des lignes directrices ou des caractéristiques à utiliser systématiquement pour assurer l'aptitude à l'emploi des matériaux, produits, processus et services* ». C'est donc un document de référence qui contient des solutions aux problèmes techniques. Elle²⁰⁴⁷ a été définie par l'article premier du Dahir n° 1-10-15 du 26 safar 1431 (11 février 2010) portant promulgation de la loi n° 12-06 relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation. En effet, cet article dispose que « *la normalisation a pour objet l'élaboration, la publication et la mise en application des documents de référence appelés normes, comportant des règles, des lignes directrices ou des caractéristiques, pour des activités ou leurs résultats et fournissant des solutions à des problèmes techniques et commerciaux qui se posent de façon répétées, aux fins de conciliation entre partenaires économiques, scientifiques, techniques et sociaux. Ces normes doivent préciser les définitions, les caractéristiques dimensionnelles, quantitatives ou qualitatives, les règles d'emploi et de contrôle des produits, biens et services, de la santé et de la sécurité au travail et des aspects sociaux ainsi que les exigences relatives aux organismes d'évaluation de la conformité à ces normes.* »

2. La définition de la certification

Le deuxième article de la loi n° 12-06 du 11 février 2010 a présenté la définition de la certification. Il considère que « *la certification est l'acte qui consiste à attester après vérification, qu'un produit, un service, un système de management, un processus, un matériau ou la compétence d'une personne physique dans un domaine déterminé, est conforme aux*

²⁰⁴⁶ C'est une organisation non gouvernementale. Elle constitue le plus grand producteur et éditeur mondial de normes internationales et cela dans les domaines industriels et commerciaux. Cette organisation a été créée le 23 févr. 1947. Le Secrétariat central de l'ISO est situé à Genève, Suisse. Il assure aux membres de l'ISO le soutien administratifs et technique, coordonne le programme décentralisé d'élaboration des normes et procède à leur publication.

²⁰⁴⁷ Selon l'art. 1^{er} du décr. n° 2009-697 du 16 juin 2009 relatif à la normalisation (JORF n°0138 du 17 juin 2009), portant abrogation du décr. n° 84-74 du 26 janv. 1984 fixant le statut de la normalisation : « *la normalisation est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence élaborés de manière consensuelle par toutes les parties intéressées portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives à des produits, à des services, à des méthodes, à des processus ou à des organisations. Elle vise à encourager le développement économique et l'innovation tout en prenant en compte des objectifs de développement durable.* »

normes marocaines homologuées ou aux référentiels reconnus ou adaptés conformément aux dispositions en vigueur.» La même définition a été apportée par l'article L 115-27 du Code de la consommation en France.

3. La définition de la labellisation

La notion du label²⁰⁴⁸ reste quant à elle singulièrement dépourvue de définition légale tant au Maroc qu'en France. En plus, le 29 janvier 2014, la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) a mis en place le label « Iltizam » (Engagement) qui sera appliqué à tous les projets immobiliers²⁰⁴⁹.

En France, dans le domaine de la construction, les labels sont définis par voie réglementaire. C'est une démarche propre à certaines entreprises. En l'espèce, les labels de performance énergétique ont été encadrés par l'arrêté du 3 mai 2007 *relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »* et l'arrêté du 29 septembre 2009²⁰⁵⁰ qui vise *le contenu et les conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation »*. Ces arrêtés attestent la conformité des bâtiments nouveaux ou en rénovations à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique. L'on distingue ainsi cinq labels « neufs », à savoir les signes, haute performance énergétique 2005²⁰⁵¹, haute performance énergétique énergies renouvelables 2005²⁰⁵², très haute performance énergétique²⁰⁵³ 2005, et le fameux label bâtiment basse consommation²⁰⁵⁴,

²⁰⁴⁸ Une notion anglicisme qui se traduit par étiquette. C'est une marque apposée sur un produit qui garantit l'origine ou la qualité d'un produit.

²⁰⁴⁹ Ce label a été officiellement lancé le 29 déc. 2013. Courant 2014 et 2015, ce label est entré dans sa phase concrète, puisqu'une série de projets immobiliers à travers le Maroc se sont vus décerner ce label.

²⁰⁵⁰ JORF n° 0227 du 1 oct. 2009.

²⁰⁵¹ HPE ; Consommation globale d'énergie inférieure de 10 % à la consommation de référence RT 2005.

²⁰⁵² HPE EnR ; Niveau du label HPE et besoins en chauffage assurés à plus de 50 % par une chaudière bois-énergie (ou biomasse) ou un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables.

²⁰⁵³ THPE EnR ; Consommation globale d'énergie inférieure de 20 % à la consommation de référence ; Consommation globale d'énergie inférieure de 30 % à la consommation de référence RT 2005 et l'une des conditions suivantes doit être remplies :

- plus de 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire couverts par du solaire thermique et plus de 50 % des besoins en chauffage couverts par une chaudière bois-énergie (ou biomasse) ou un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ;
- plus de 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage couverts par du solaire thermique ;
- plus de 25 kWh/m² SHON (surface hors œuvre nette) d'énergie primaire couverts par une énergie électrique utilisant une énergie renouvelable ou plusieurs ;
- bâtiment équipé d'une pompe à chaleur performante ;

et deux labels concernant la « rénovation », à savoir, la haute performance énergétique rénovation 2009²⁰⁵⁵ et bâtiment basse consommation rénovation 2009²⁰⁵⁶. Ces labels sont délivrés à des constructions qui réalisent une performance énergétique inférieure aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est primordial de s'interroger si ces normes peuvent être considérées des normes juridiques.

B. L'émergence d'une nouvelle normativité

La production des normes juridiques est l'œuvre exclusive des pouvoirs publics. Dans la théorie traditionnelle des sources du droit, le principe est celui de la compétence exclusive des organes étatiques dans la production des normes juridiques. La conséquence de cette vision légaliste explique la hiérarchisation des sources du droit. Une hiérarchie inspirée de la pyramide de Kelsen²⁰⁵⁷. Elle explique que l'ordre juridique en tant qu'ordre dynamique se caractérise par son habilité à créer des normes qui ont la capacité d'organiser la création d'autres normes. Ainsi, elle apparaît comme un système figé et bien précis, d'autant plus, la construction demeure contrôlée par diverses institutions et mécanismes juridiques qui veillent sur le respect de cette hiérarchie et assurent la légalité des normes.

Ces règles juridiques se distinguent des autres règles par leur forme particulière de validité et le pouvoir d'édicter des sanctions en cas de violation de ces règles. Quoique le deuxième critère a été abandonné par la doctrine au profit de la juridicité. En effet, c'est l'éventualité d'un recours à un juge ou à un arbitre qui affirme ou infirme l'appartenance d'une norme à l'ordre juridique.

- plus de 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire d'un immeuble collectif couverts par du solaire thermique.

²⁰⁵⁴ BBC ; Consommation énergétique globale égale ou inférieure à 50 kWh/an/m², niveau pondéré selon l'altitude et la zone climatique, soit en 40 et 75 kWh/m²/an.

²⁰⁵⁵ La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation doit être inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme 150 fois (a+b).

²⁰⁵⁶ La consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation est inférieure à 40 % à la consommation conventionnelle de référence.

²⁰⁵⁷ Théoricien du droit Hans Kelsen (1881-1973), auteur de la théorie pure du droit, fondateur du positivisme juridique, qui tentait de fonder le droit sans faire appel à la morale et au jus-naturalisme.

Il y a lieu de préciser l'existence de plusieurs modes de création de droit. En effet, les hommes ont eu recours depuis toujours à la coutume. Elle est considérée comme la plus ancienne forme de production privée du droit. Elle a puisé sa source d'un certain comportement des sujets soumis à l'ordre juridique²⁰⁵⁸. Aussi, les professions libérales ont disposé de leurs propres règles de conduite édictées par leurs propres autorités. Cependant, ces règles devaient acquérir, *a posteriori*, l'aval de l'État. Toutefois, depuis les années quatre-vingt, un autre phénomène s'est imposé aux juristes. Se caractérisant par la désétatisation de la production du droit et à l'émergence de nouvelles normativités²⁰⁵⁹. Ce nouveau mode de création de droit par des acteurs privés²⁰⁶⁰ foisonne au niveau national (marocain), européen et mondial. Il est encouragé par l'Etat. Il s'agit, à titre d'exemple, des règles de bonne conduite²⁰⁶¹, de la normalisation, etc.

Avec la prolifération de ces normes, certains auteurs, à l'instar de Marie-Anne Frison-Roche, se demandent si on assiste « *à une montée du juridique ou si s'opère au contraire celle de l'a-juridique, notamment des normes techniques, ne prenant à travers des règlements, des protocoles la forme du droit que pour mieux prendre la place de celui-ci* »²⁰⁶². Dans ce cas, il importe de poser la question relative à la force obligatoire des normes privées. Autrement dit, il convient de se demander sur la légitimité de ces normes. Il est à souligner que le contenu des règles de bonne conduite est évolutif. Il est révisé selon l'expérience ou les circonstances du moment. Malgré cette capacité d'adaptation, elles restent incompatibles avec la régulation juridique. Par ailleurs, si elles ne sont pas obligatoires en droit, elles sont nécessaires pour organiser la discipline professionnelle. Il s'agit souvent de ce qui est communément appelé un droit mou ou « *soft law* ». Elles disposent d'un effet relatif des conventions²⁰⁶³. Cependant, en cas de litige, le juge peut rendre ces codes obligatoires.

²⁰⁵⁸ H. Kelsen, *Théorie pure du droit*, trad. Française, Dalloz 1962.

²⁰⁵⁹ A. Holleaux, Dissolution et réincarnation du droit, *Les petites affiches*, 1990, n° 118, 4.

²⁰⁶⁰ Ex. règle de bonne conduite, références médicales, etc.

²⁰⁶¹ Ils sont apparus dans les secteurs les plus variés : franchise, publicité, etc.

²⁰⁶² RTD civ. 1998, p. 43.

²⁰⁶³ Art. 22 du D.O.C. souligne que : « *les contre-lettres ou autres déclarations écrites n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes...* ». Art. 1165 du C. civ. : « *les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121.* »

Le même constat peut être produit à l'égard de la normalisation. Elle est le fait d'organismes qualifiés et pluri-représentatifs²⁰⁶⁴. Ce document technique n'a aucune valeur juridique. Bien évidemment, c'est la position de la doctrine classique. Il résulte, de la doctrine classique, au premier rang de laquelle se situent les écrits de Ripert²⁰⁶⁵, comme d'une récente recherche contemporaine centrée sur le rang de force normative, que la vigueur d'une règle de droit s'apprécie non seulement à l'aune de l'autorité de son auteur, mais également en fonction de la façon dont cette règle est appréhendée par ces destinataires. Or, si l'on s'attache aux modes de réception de la normalisation dans l'ordre juridique, il semble que l'on puisse affirmer que la norme technique est bien une source de droit. En effet, une conception plus moderne et dynamique n'hésite pas à parler d'un « soft law » issu de la pratique administrative et professionnelle et que l'on a pu appeler, à juste titre, le droit spontané.

Il existe un autre thème développé par J. Habermas, qui considère que « *le droit ne prend pas tout son sens normatif en vertu de sa seule forme, pas plus qu'en vertu d'un contenu moral donné à priori, mais à travers une procédure d'édiction du droit qui engendre la légitimité.* »²⁰⁶⁶

Il faut préciser que la norme comporte non seulement une spécification quand aux résultats à obtenir, mais fixe aussi des règles qui déterminent comment ce résultat doit être obtenu, et précise la structure de gouvernance pour la certification et le contrôle de l'application²⁰⁶⁷. Ce résultat doit être atteint par un organisme qualifié pluri-représentatif. C'est cette multiplicité des représentants incarnée au niveau international dans l'Organisation Internationale de Normalisation²⁰⁶⁸, au niveau européen dans l'Agence française de normalisation²⁰⁶⁹, Comité Européen de Normalisation et au niveau national marocain dans le Conseil supérieur de normalisation, de certification et d'accréditation²⁰⁷⁰ et l'Institut Marocain de Normalisation²⁰⁷¹ (IMANOR) qui légitime la procédure de la normalisation.

²⁰⁶⁴ Les professionnels, les bénéficiaires et enfin les pouvoirs publics.

²⁰⁶⁵ G. Ripert, Les forces créatrices du droit, Revue internationale de droit comparé, 1955, volume 7, pp. 877-878.

²⁰⁶⁶ J. Habermas, Le Monde des livres, 10 janv. 1997.

²⁰⁶⁷ S. Hensen, J. Humphrey : « Les impacts des normes privées de sécurité sanitaire des aliments sur la chaîne alimentaire et sur les processus publics de normalisation », Mai 2009, Document préparé par FAO/OMS, p. 4.

²⁰⁶⁸ ISO.

²⁰⁶⁹ AFNOR.

²⁰⁷⁰ CSNCA.

²⁰⁷¹ IMANOR.

Donc, la normalisation est une source de droit déplacée vers les pouvoirs privés et sociaux²⁰⁷². Ainsi, le droit ne peut pas être composé uniquement des règles de conduite édictées par les instances publiques. En principe, la norme technique privée n'est pas obligatoire, son adoption et application reste volontaire. Toutefois, elle peut être revêtue par le pouvoir public d'une portée juridique²⁰⁷³. Pour cela, elle doit être homologuée par le législateur²⁰⁷⁴ et publiée au « Bulletin officiel »²⁰⁷⁵. En plus de l'homologation²⁰⁷⁶, le législateur français dispose de l'enregistrement et l'arrêt ministériel²⁰⁷⁷ pour se saisir d'une norme privée et en faire une norme juridique obligatoire. Le Conseil d'État²⁰⁷⁸ en France a jugé que le simple enregistrement d'une norme ne ressortit pas de l'exercice d'une prérogative de puissance publique et ne constitue donc pas un acte administratif, alors même que l'Agence française de normalisation²⁰⁷⁹ est un organisme privé chargé d'une mission de service public²⁰⁸⁰.

Pour conclure, il importe de préciser que *le juriste, sauf à être aveugle, se doit donc de prendre acte des phénomènes de pluralisme juridique et ne pas ramener le droit aux seules règles de conduite édictées par les instances publiques*²⁰⁸¹.

Sûrement, ces normes produisent des effets juridiques dont il est utile d'étudier.

C. Les effets juridiques liés à la normalisation

La normalisation/labellisation et la certification sont des démarches volontaires engagées par un maître d'ouvrage ou un promoteur immobilier qui souhaite faire contrôler et reconnaître la qualité de ces constructions ou réhabilitations. Ces outils ne sont pas

²⁰⁷² L. Boy, La valeur juridique de la normalisation. In, les transformations de la régulation juridique, sous la direction de Clam (J) et Martin (G), Paris, L.G.D.J, 1998, p. 183 et s.

²⁰⁷³ Art. 33 de la loi n° 12-06 du 10 févr. 2010.

²⁰⁷⁴ Art. 31 de la loi n° 12-06 du 10 févr. 2010.

²⁰⁷⁵ BO ; Art. 32 de la loi n° 12-06 du 10 févr. 2010.

²⁰⁷⁶ Art. 15 du décr. n° 2009-697 du 16 juin 2009 *relatif à la normalisation* (JORF n° 0138 du 17 juin 2009).

²⁰⁷⁷ Art. 17 du décr. n° 2009-697 du 16 juin 2009 *relatif à la normalisation*.

²⁰⁷⁸ CE.

²⁰⁷⁹ AFNOR.

²⁰⁸⁰ CE 17 fév. 1992, Société Textrom, *AJDA* 1992, p. 450.

²⁰⁸¹ S. Romano, *L'ordre juridique*, Dalloz, 1975.

opposables juridiquement, leur application reste facultative et non-contraignante²⁰⁸². Néanmoins, le recours à ces instruments reste fortement recommandé²⁰⁸³. C'est pourquoi, il convient de s'interroger sur la valeur juridique des normes/certifications qui sont insérées dans les contrats²⁰⁸⁴ ou les documents publicitaires. Ces normes vont-elles être opposables aux constructeurs et promoteurs immobiliers ou simplement, elles vont être considérées comme une plante décorative ? Les signataires seront-ils responsables juridiquement ? La réponse à ses questions sera recherchée sur le plan pénal et civil.

Tout d'abord, au plan pénal, l'article 21 du Code de la consommation marocain²⁰⁸⁵ interdit toute publicité qui peut comporter, sous quelque forme que ce soit, des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur, notamment, lorsque cela porte sur la qualité substantielles du produit, du service du processus ou de toute organisation. La personne physique qui transgresse cette disposition est punie d'une amende de 50 000 à 250 000 dirhams. Le maximum de l'amende prévue à cet article peut être porté à la moitié des dépenses de la publicité constituant le délit. Tandis que la personne physique sera punie d'une amende de 50 000 et 1 000 000 dirhams²⁰⁸⁶.

Si le pouvoir public marocain s'est contenté d'un seul article général, le législateur français a prévu plusieurs articles qui peuvent parfaitement s'appliquer à l'encontre de toute personne physique ou morale qui peut se prévaloir indûment de la labellisation. En effet,

²⁰⁸² Dernier al ; de l'art. 249 (ex-article 189) du traité instituant la Communauté européenne signé à Rome le 25 mars 1957 dispose que les recommandations et les avis ne lient pas. En effet, l'ex ; de l'hygiène alimentaire est très explicite, puisque chaque professionnel est libre d'élaborer et d'appliquer les documents de référence adaptés à son activité, à la condition d'assurer la sécurité alimentaire du public. La transmission de l'identification de la ligne appelante dans des réseaux interconnectés ART/ST/NRT/3-98/ed3.0 précise dans son préambule que la mise en œuvre technique du service concerné. Il sert de document de référence pour les différents acteurs, opérateurs ou industriels, afin de faciliter l'interopérabilité du service et reste d'application volontaire.

²⁰⁸³ L'OMC déclare que/ « *bien que les recommandations de la Commission codex ne soient pas obligatoires, l'OMC considère que les prescriptions du codex en matière de santé et de sécurité sont le fruit d'un consensus international destiné à protéger les consommateurs, et tout pays qui s'écarte de ces recommandations peut être appelé à fournir des explications scientifiques.* »

²⁰⁸⁴ Art. 5 du décret ; marocain n° 2-12-349 du 8 jomada I 1434 *relatif aux marchés publics* (BO n° 6140 du 4 avr. 2013) dispose que : « *le maître d'ouvrage est tenu, avant tout appel à la concurrence ou toute négociation, de déterminer aussi que possible les besoins à satisfaire, les spécifications techniques et la consistance des prestations. La détermination des besoins doit être définie par référence à des normes marocaines homologuées ou internationales.* »

²⁰⁸⁵ Dahir n° 1-11-03 du 14 rabii 1 1432 (18 févr. 2011) *portant promulgation de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur.*

²⁰⁸⁶ Art. 174 de la loi n° 31-08 du 8 févr. 2011.

l'article L.115-30²⁰⁸⁷ du Code de la consommation dispose que « *le fait de délivrer un titre, un certificat ou tout document attestant qu'un produit ou service présente certaines caractéristiques ayant fait objet d'une certification ou d'utiliser tout moyen de nature à faire croire faussement qu'un organisme satisfait aux conditions prévues aux articles L.115-27 et L.115-28* ». Aussi, l'article L.115-33²⁰⁸⁸ du même code dispose que « *les propriétaires de marque de commerce, de fabrique ou de service peuvent s'opposer à ce que des textes publicitaires concernant nommément leur marque soient diffusés lorsque l'utilisation de cette marque vise à tromper le consommateur ou qu'elle est faite de mauvaise foi* ». De même qu'il ne faut pas oublier les prescriptions de l'article L.121-1²⁰⁸⁹ du Code de la consommation qui précise « *qu'une pratique commerciale est trompeuse lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur* ». Ces articles peuvent parfaitement s'appliquer aux publicités écologiques liées à la construction²⁰⁹⁰.

Au plan civil, le législateur marocain n'a pas prévu de dispositions spécifiques concernant la normalisation/ certification. Par conséquent, le consommateur peut s'appuyer sur les règles générales régissant les vices du consentement²⁰⁹¹ pour agir en justice.

En France, au niveau juridictionnel, la cour d'appel d'Aix-en-Provence²⁰⁹² a accueilli l'action de copropriétaires contre un vendeur d'immeuble à construire. En l'espèce, les juges ont considéré que l'isolation phonique réalisée respectait les normes en vigueur, mais ne vérifiait pas les exigences du label Qualitel contractuellement promis. En l'occurrence, la responsabilité du vendeur de l'immeuble a été engagée.

²⁰⁸⁷ Modifié par la loi n° 2014/344 du 17 mars 2014.

²⁰⁸⁸ Modifié par l'ord. n° 2006-1547 du 7 déc. 2006 (JORF 8 déc. 2006).

²⁰⁸⁹ Modifié par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014.

²⁰⁹⁰ CA. Paris 24 mai 1982, *D.* 1983, 11 note J. Pradel, G. Paire ; Cass. crim. 22 mars 1996, *Bull. Crim.* n° 139. 398 ; Cass. crim., 13 nov. 2002, n° pourvoi 02-80. 528.

²⁰⁹¹ Art. 39 du D.O.C dispose qu' : « *est annulable le consentement donné par erreur* » ; Art. 40 du D.O.C souligne qu' : « *l'erreur peut donner ouverture à la rescision de l'obligation lorsqu'elle est la cause unique ou principale* » ; Art. 41 du même code précise que : « *l'erreur peut donner ouverture à rescision lorsqu'elle tombe sur la qualité de l'objet.* »

²⁰⁹² CA. Aix-en-Provence, 10 sept. 2009, *JurisData* n° 2006-015862.

Est-il possible pour le consommateur de chercher la responsabilité des organismes certificateurs tel que la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers²⁰⁹³ qui délivre le label « iltizam »²⁰⁹⁴ (engagement), et sur quel fondement ? Notamment en cas d'insolvabilité des autres responsables. Cette question a été posée au juge de proximité français, mais pour une télévision tombée en panne²⁰⁹⁵. En l'espèce, de manière stupéfiante, l'acheteur d'un téléviseur vicié avait recherché la responsabilité de l'Agence française de normalisation²⁰⁹⁶ sur le fondement, assez original, d'une prétendue assurance que conférait la marque NF. Le plus étonnant, cette Agence avait été condamnée par le juge de proximité. Pour rendre le jugement, le juge s'est basé sur l'article 1142²⁰⁹⁷ du Code civil. Il a considéré qu'il existe un lien contractuel entre l'acheteur d'un produit de marque NF et l'organisme certificateur. Nonobstant, cette décision a été cassée au visa de l'article 12 du nouveau Code de procédure civile (NCPC) et l'article 1134²⁰⁹⁸ du Code civil. En l'espèce, la Cour de cassation a jugé de l'inexistence d'un lien contractuel entre l'acquéreur et l'organisme de l'Agence. Le jugement a précisé que l'Agence française de normalisation²⁰⁹⁹ n'est pas, dans l'acception technique du terme, un assureur de la défaillance des produits dotés de sa marque. *« L'association est reconnue d'utilité publique, placée sous l'autorité du ministre chargé de l'industrie, elle a pour mission d'élaborer des référentiels et d'attester la conformité aux normes par l'imposition d'une marque nationale, ce qui ne constitue nullement une assurance en cas de panne du produit »*. La perspective de la judiciarisation de la responsabilité de cet organisme n'est pas à envisager sans précautions. C'est un terrain glissant pour les juges et les parties.

Dans l'état imprécis du droit positif sur les critères d'une telle responsabilité, il faudrait, avant tout, surmonter l'obstacle constitué pour le plaideur qui tenterait l'aventure par la

²⁰⁹³ FNPI ; Elle est née suite à la réunification des promoteurs immobiliers de l'Union des lotisseurs et Promoteurs Immobiliers au Maroc (ULPIM) et de la Fédération Nationale de l'immobilier (FNI de la CGEM) au sein d'une même fédération qui a pris le 18 nov. 2006 la dénomination de la FNPI du Maroc.

²⁰⁹⁴ Le 29 janv. 2014 la FNPI a annoncé l'adoption du label « iltizam ». Ce label sera délivré à tous projets immobiliers répondant aux critères prescrits par la FNPI, à savoir, les normes de construction, de sécurité, d'éthique, d'innovation et développement durable.

²⁰⁹⁵ Ph. Malinvaud, « La certification NF (ou autre) apposée sur un produit engage-t-elle la responsabilité de l'organisme certificateur ? », *RDI* 2008, p. 106 ; Cass, 1^{ère} civ. 2 oct. 2007, n° 1091, *D.* 2008. 259, note A. Penneau.

²⁰⁹⁶ AFNOR.

²⁰⁹⁷ *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur.*

²⁰⁹⁸ *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

²⁰⁹⁹ AFNOR.

charge de la preuve négative, c'est-à-dire probablement impossible, de manquement de l'Agence à une obligation de contrôler les usages de sa marque de qualité. L'admission d'une présomption contre l'Agence française de normalisation²¹⁰⁰ pour l'en soulager serait difficilement envisageable dans la mesure où elle supposerait d'imposer à cette dernière une obligation de résultat de la stricte conformité de tous les produits et services du marché avec les exigences de la norme NF, ce qui relèverait de la logique de la garantie, dans laquelle il est inenvisageable de basculer.

Ce sont effectivement les acheteurs des circuits de conception et de distribution qui apposent la marque sur les biens intermédiaires auxquelles l'Agence confie la mise en œuvre de son monopole par voie, selon les qualifications qu'elle emploie, de sous-traitance ou de mandat. Ce fait intermédiaire dans la chaîne de causalité pourrait, peut être, infléchir l'application des contours de l'obligation de contrôle de l'Agence, qui s'analyse comme une obligation de moyen. En revanche, la responsabilité de l'organisme aurait peut-être pu être recherchée sur le fondement de la responsabilité délictuelle, mais cela sous-entendrait que pèse sur l'organisme une obligation de vérification à la quelle il aurait manqué.

L'utilisation de la norme porte des enjeux.

§II- L'enjeu lié à l'utilisation des normes

L'économie moderne est fondée sur la liberté du commerce et de l'industrie, c'est-à-dire, la liberté de compétition entre les agents économiques qui offrent des produits ou services identiques, ou similaires, susceptibles de satisfaire une même clientèle. La liberté d'entreprendre est garantie, avec certaines réserves, par la constitution²¹⁰¹. Or, en l'absence de tout contrôle, des pratiques déloyales²¹⁰² apparaissent et peuvent se développer.

²¹⁰⁰ AFNOR.

²¹⁰¹ Elle a été énoncée par l'art. 15 de la constitution de 1996 et confirmée par l'art. 35 de la constitution de 2011.

²¹⁰² Art. 6 du Dahir n° 1-00-225 du 2 rabii I 1421 (5 juin 2000), *portant promulgation de la loi n° 06-99 sur la liberté des prix et de la concurrence* (BO 6 juill. 2000).

Toutes pratiques visant à restreindre, empêcher ou de fausser le jeu de la concurrence²¹⁰³ sur un marché déterminé est interdite ; notamment lorsque ces agissements ont pour effet de limiter l'accès au marché ou le libre exercice des concurrents au marché. Aussi lorsque ces actions limitent la production, les investissements ou le progrès technique. Par ailleurs, ces pratiques peuvent être légitimées, sans pour autant éliminer d'une manière radicale le jeu de la concurrence. Toutefois, cette autorisation est conditionnée à la contribution au progrès économique qui doit être suffisant pour compenser la transgression à la concurrence et qu'elle réserve aux utilisateurs une partie équitable du profit qui en résulte.

Les maîtres d'ouvrage et promoteurs immobiliers peuvent utiliser tous les procédés, tels la normalisation écologique. Ce procédé peut s'avérer très intéressants pour attirer la clientèle constituant le fonds de commerce. La normalisation constitue un critère de sélection pour le consommateur et le professionnel. Elle véhicule un certain niveau d'exigence, de sécurité, d'assurance, de qualité et de confiance dans les produits, services et processus. De ce fait, elle promeut les échanges et constitue un avantage concurrentiel pour les entreprises pouvant se prévaloir d'un certificat de conformité. Quoique, le grand paradoxe est que cette même labellisation peut être source de fermeture de marché²¹⁰⁴.

Au niveau technologique, la normalisation n'est pas indifférente. En effet, même si l'adoption des normes se fait sous l'aile des institutions de normalisation par un consensus des professionnels, des représentants de l'Etat, des organismes non gouvernementaux et des consommateurs, les entreprises détenant une technologie bien avancée sur ses concurrents, notamment dans le secteur d'énergie, seront les plus favorisées au détriment des petites et moyennes entreprises²¹⁰⁵. De ce fait, ces entreprises peuvent peser sur le contenu des normes. C'est dans ces circonstances que la présence de l'État est très importante pour arbitrer entre les divers intérêts, réguler le marché de l'éco-construction, et éviter que la concurrence soit faussée²¹⁰⁶.

²¹⁰³ La concurrence a été définie comme étant : « la compétition économique qui se joue sur un même marché pour atteindre une fin économique déterminée » : M. El Mernissi, « Le Conseil de la Concurrence organe de régulation de la concurrence », *revue marocaine de droit et de développement économique*, n° 49, 2004, p. 249.

²¹⁰⁴ S. d'Auzon, « La normalisation et la certification sont-elles anticoncurrentielles ? », *Le Moniteur.Fr*, 22 avr. 2014.

²¹⁰⁵ PME.

²¹⁰⁶ Art. 23 de la loi n° 12-06 du 10 févr. 2011.

Conclusion du Chapitre II

Le Maroc ne dispose pas des moyens incitatifs pouvant pousser les constructeurs à s'investir dans l'efficacité énergétique. Ce manque de moyen ne peut qu'interférer sur la promotion des bâtiments à faible émissions, le développement des solutions innovantes, la promotion de la formation des professionnels du bâtiment et l'utilisation des énergies renouvelables et de matériaux performants. Devant cette réalité, le Maroc doit s'activer pour mettre en place des labels appropriés au pays. D'ailleurs, il a créé le label « Eco-binayate ». Ayant pour objectif la valorisation des performances énergétiques et le confort des bâtiments. C'est une initiative salubre. Cependant, elle peut être renforcée par la création d'autres labels plus exigeants. En effet, la France a créé des labels s'intéressant à la promotion des matériaux de construction renouvelable ou à la diminution de facture carbone, tel que le label « bâtiment biosourcé »²¹⁰⁷ et « bas carbone »²¹⁰⁸ (BBCA). Une importation de ces labels dans la société marocaine pourra attirer la promotion de la construction durable.

Le législateur français dispose des moyens financiers non-négligeables pour instaurer une variation de mécanismes financiers et fiscaux. En revanche, le rapport de l'Union fédérale des consommateurs (UFC) a jugé que le crédit d'impôt pour le développement durable²¹⁰⁹ n'a

²¹⁰⁷ Art. 1^{er} du décr. n° 2012-518 du 19 avr. 2012 relatif au label bâtiment biosourcé ; Art. R 111-22-3 CCH dispose que : « les bâtiments nouveaux intégrant un taux minimal de matériaux biosourcés et répondant aux caractéristiques associées à ces matériaux peuvent prétendre à l'obtention d'un label « bâtiment bio-sourcé. ». L'arrêté déterminant le contenu et les conditions d'attribution de ce label a été adopté le 12 déc. 2012.

²¹⁰⁸ Le label BBKA a été adopté par l'association pour le développement du bâtiment Bas carbone, le CSTB et son organisme de certification (CERTIVEA) le 18 févr. 2016. Il est entré en vigueur en mars 2016. Ph. Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable précise que « *Un label BBKA se situe tout à fait dans le processus de notre société qui tend vers des bâtiments sobres en énergie et à faible impact environnemental* ». Aussi, il a noté que « *le moment est venu de réfléchir à l'étape d'après RT 2012 et ce qui devrait être cette étape élargie, prenant en compte le confort des occupants, la production énergétique et le poids carbone pendant tout le cycle de vie du bâtiment.* ». Ce label permettra de mesurer l'empreinte carbone des bâtiments tout au long de leur cycle de vie, de la construction à la fin de vie en passant par leur exploitation. Il encouragera la mise en lumière les innovations favorisant la réduction des émissions du bâtiment. Les matériaux de construction représentent 56 % des émissions de CO² entre leur extraction, leur transformation, leur transport et leur destruction en fin de vie. Des émissions sont encore présentes en phase exploitation 39 % en incluant les usages annexes comme les ascenseurs et l'informatique) ou encore dans les procédés liés au chantier lui-même 3 %. J.-Ch. Visier, du CSBT souligne que : « pour un mètre carré de bâtiment, il faut compter environ un tonne de CO² sur toute la durée de vie du bâtiment, dont 500 à 600 kg pour la phase construction

²¹⁰⁹ Ce crédit a été rebaptisé à partir de 2014 crédit d'impôt pour la transition énergétique.

pas donné tous les résultats escomptés. Il a critiqué l'efficacité de ces politiques mal ciblées et mal comprises. Cette association a constaté que les dépenses de rénovation énergétique par les ménages n'auraient pas progressé depuis 2009, et seulement 58 % des travaux possibles auraient été entamés en 2013. Etant donné que les aides se focalisent sur les matériaux choisis, sans s'attacher vraiment aux résultats. Ainsi, cette Union a considéré que le crédit d'impôt est un « fiasco » et que les parlementaires devraient le réformer d'une manière urgente. Il a estimé que ce crédit a eu des effets inflationnistes, puisqu'il a coûté 15,6 milliards entre 2005 et 2013. C'est un système complexe qui n'a pas incité à effectuer les travaux les plus efficaces²¹¹⁰.

²¹¹⁰ L.S, « L'UFC-Que choisir éreinte le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique », *Les ECHOS*, 29 oct. 2015.

Conclusion du Titre II

La construction durable a un coût. Il est primordial de mettre en place des mécanismes d'incitations variables visant à converger les futurs occupants et promoteurs immobiliers autour d'une même cause, à savoir, construire durablement. A cet égard, il convient de s'intéresser à l'apport du droit de l'urbanisme et à la normalisation, la labellisation et la certification.

La préservation de l'environnement est une responsabilité planétaire dont les pays développés ont l'obligation d'en contribuer. De nouveaux objectifs de développement durable²¹¹¹ (ODD) ont été adoptés à l'enceinte de l'assemblée générale des Nations Unies en vue de *transformer le monde*²¹¹². *La mise en œuvre de ce programme exigera des moyens d'exécution tout aussi ambitieux et variables*²¹¹³. Cette question a été abordée en juillet 2015 lors de la conférence d'Addis-Abeba en Ethiopie du 13 au 16 juillet 2015²¹¹⁴. Le plan d'action qui en a découlé reconnaît, en parallèle d'autres actions²¹¹⁵, la nécessité d'apporter une coopération internationale pour le développement²¹¹⁶ se manifestant dans le mécanisme de l'aide publique au développement²¹¹⁷ (APD). Aussi, la 22^{ème} Conférence internationale sur le

²¹¹¹ 17 objectifs ont été tracés par 193 Etats entre 25 et 27 déc. 2015 à New York, dont , l'éradication de la pauvreté et de la faim, le garantissement de la santé, du bien être de la population, d'une éducation de qualité, de l'égalité entre les sexes, de la propreté de l'eau et de son assainissement, d'accéder à une énergie propre, ville et communauté durable, la lutte contre le changement climatique.

²¹¹² Le Secrétaire général des Nations Unies.

²¹¹³ L'Annexe du programme d'action d'Addis-Abeba issu de la 3^{ème} Conférence internationale sur le financement du développement, p. 2.

²¹¹⁴ Elle a pour but de définir le rôle des partenariats et fonds mondiaux ainsi que les modalités de financement des objectifs de développement durable après celle de Monterrey en 2002, et celle de Doha en 2003.

²¹¹⁵ Ce programme a mis l'accent sur une utilisation efficace des ressources publiques intérieures (ex. bien concevoir les politiques environnementales, sociales et économiques, comprenant des mesures budgétaires anticycliques, une marge de manœuvre budgétaire adéquate, une bonne gouvernance à tous les niveaux et des institutions démocratiques et transparentes répondant aux besoins de la population, garantir un climat d'activité économique favorable, etc.), et la contribution des entreprises à appliquer leur créativité et leur volonté d'innovation à la solution des problèmes du développement durable.

²¹¹⁶ L'annexe du programme d'action d'Addis-Abeba, p. 20 et s ; Lutter contre les flux financiers illicites, garantir le paiement de l'impôt par les entreprises multinationales aux autorités du pays où l'activité économique a lieu et où la valeur ajoutée est créée, rationaliser les subventions inefficaces sur les combustibles fossiles

²¹¹⁷ Les fournisseurs de l'APD ont réaffirmé leurs engagements respectifs pris lors de la 1^{ère} Conférence internationale sur le financement du développement à Monterrey du 18 au 22 mars 2002 et la 2^{ème} Conférence internationale sur le financement du développement à Doha en 2008 ; Au sujet de la dette extérieure, le

climat à Paris avait reconnu que cent milliards de dollars (en prêt et en dons) devront être consacrés chaque année à partir de 2020 pour financer des projets permettant aux pays de s'adapter au dérèglement climatique ou de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre. D'ailleurs, à la Conférence internationale sur le climat tenu à Marrakech en 2016, la ministre du Logement Emmanuelle Cosse a annoncé le lancement du programme franco-allemand pour l'efficacité énergétique des bâtiments (PEEB). Ce programme vise à accroître les financements de l'efficacité énergétique des bâtiments dans les pays émergents et en développement. Il s'inscrit dans le cadre de l'Alliance mondiale des bâtiments et la construction, créée en décembre 2015 lors de la Conférence des parties²¹¹⁸ à Paris²¹¹⁹. Ce programme « *comporte une facilité d'assistance technique pour lequel le Maroc, le Sénégal, et le Mexique ont d'ores et déjà confirmé leur intérêt* », a précisé la ministre française. L'alliance permettra d'augmenter la part du bâtiment écologique dans les financements internationaux pour mettre en œuvre de nouvelles initiatives et augmenter la visibilité des initiatives exemplaires.

Il importe devant cette multiplication de ressources allouées au développement durable de les bien gérer et utiliser à bon escient.

consensus de la 1^{ère} Conférence invite les Clubs de Paris et de Londres ainsi que d'autres instances pertinentes à envisager rapidement et activement des mesures d'atténuation de la dette), notamment l'engagement d'atteindre 0,7 % pour le ratio APD/RNB et l'objectif de 0,15 % à 0,20 % pour ce même ratio dans le cas de l'aide aux pays les moins avancés. L'APD demeure la plus importante ressource extérieure de financement que les pays en développement reçoivent. Cette aide peut jouer un rôle de catalyseur en aidant les pays en développement à éliminer les entraves à une croissance durable, inclusive et équitable.

²¹¹⁸ COP ; Il est primordial de souligner que la banque mondiale est devenue membre de cette Alliance lors de la COP 22.

²¹¹⁹ Cette alliance regroupe 20 pays : Allemagne, Arménie, Autriche, Brésil, Caméroun, Canada, Etats-Unis, Finlande, France, Japon, Maroc, Mexique, Norvège, Singapour, Suède, Tunisie, Ukraine, Emirats arabe unis, Viêtname.

CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

Les bâtiments ont un effet direct et indirect très important sur l'équilibre écologique de la planète et sur la santé des occupants. Cependant, pour construire des bâtiments bioclimatiques, de nouveaux modes et techniques de construction ont apparu. De nouvelles obligations et contraintes ont été imposées aux constructeurs ayant un impact considérable sur sa responsabilité. Le législateur marocain est tenu de réaliser une refonte des textes relevant de la responsabilité des intervenants à la construction. En effet, une définition précise de cette responsabilité s'impose, incitant le constructeur à s'engager dans une construction durable. Il convient de souligner qu'au préalable à toute responsabilité, l'Etat est tenu de former et informer les constructeurs en vue de les permettre de contribuer au développement durable.

Cette construction à un coût. Le Maroc est un pays en voie de développement. De ce fait, il n'a pas mis en place des outils permettant d'inciter les citoyens à s'intéresser à cette construction. Cette absence de moyen aura un impact sur la concrétisation des stratégies du législateur visant la protection de l'environnement et l'amélioration de la santé et le cadre de vie de la population. Cela dit, dans ces conditions, il doit résoudre les problèmes liés au microcrédit. C'est une innovation financière féconde pouvant être un atout pour le développement durable. Il ne faut pas omettre de voir que le droit de l'urbanisme peut constituer, aussi, un potentiel dans la réussite des objectifs de la construction durable. De même qu'il devient primordial de renforcer l'approche de la labellisation et de sortir de la logique du volontariat à celle de contrainte. En effet, la labellisation, la certification et le recours aux normes permettra aux professionnels de valoriser leurs réalisations en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Cette démarche sera un atout commercial pour tous les protagonistes liés à la construction.

CONCLUSION GÉNÉRALE

« Nous sommes capables d'améliorer nos techniques et notre organisation sociale de manière à ouvrir la voie à une nouvelle ère de croissance économique. (...) La misère est un mal en soi, et le développement durable signifie la satisfaction des besoins élémentaires de tous et, pour chacun, la possibilité d'aspirer à une vie meilleure (...) Pour satisfaire les besoins essentiels, il faut non seulement assurer la croissance économique dans les pays où la majorité des habitants vivent dans la misère mais encore faire en sorte que les plus démunis puissent bénéficier de leur juste part de ressources qui permettent cette croissance. »²¹²⁰

Le Maroc est un pays en développement. Il aspire à réaliser un développement économique et social. Il est assailli par les problèmes d'environnement découlant du processus de développement et de la situation du sous-développement²¹²¹.

En se pliant à la déclaration de la Conférence de Stockholm, dans le processus de son développement, la préservation de l'environnement doit faire partie de ses priorités²¹²². Dans ce contexte, il était nécessaire d'intégrer le développement durable dans tous les secteurs de croissance²¹²³. Désormais, le développement durable constitue un paradigme incontournable dans l'action publique. Cette stratégie, lui permettra d'éviter de nombreuses erreurs coûteuses et inutiles commises par les pays développés; dans tous les domaines, notamment le secteur de la construction. En conséquence, cette volonté a été traduite par l'adoption de plusieurs normes juridiques ciblant tous les éléments de l'environnement, et, la création des institutions administratives spécifiques à l'environnement.

²¹²⁰ Introduction, rapport Brundtland « Notre avenir à tous ».

²¹²¹ Ex. la pauvreté, manque d'eau potable, logements insalubres, hygiène déficiente, etc.

²¹²² Déclaration n° 4 de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement.

²¹²³ Art. 11 de la loi n° 99-12 du 6 mars 2014 portant *CNEDD* note que : « la croissance de tous les secteurs et activités s'inscrit dans le cadre du développement durable. »

Toutefois, après une étude approfondie de la signification accordée par le législateur marocain au respect de l'environnement dans le cadre d'une construction durable, il convient de conclure que malgré ce processus, ces dispositions restent limitées et insuffisantes et ne parviennent pas à atteindre l'objectif aspiré.

Le bâtiment durable renvoie aux dimensions sociale, environnementale et économique. Dans un premier temps, il convient de traiter les problèmes liés à l'environnement. Plusieurs paramètres interviennent dans la réalisation de la construction durable. Cette construction implique la prévention contre l'étalement urbain. Par conséquent, il est nécessaire de recycler les sols et de les remettre en état en vue d'une nouvelle réutilisation dans la construction, la protection des terres fertiles et la santé des habitants. Il est indispensable d'investir dans l'existant. Aussi, il faut choisir le site d'implantation des constructions qui permettra d'analyser la qualité mécanique du sol. À ce titre, l'administration marocaine a adopté le règlement parasismique²¹²⁴ (RPS 2000) ayant pour objectif la sauvegarde de vies humaines et la limitation des pertes économiques. Cependant, elle ne dispose pas d'un texte juridique imposant l'amélioration dans l'existant susceptible d'épargner de nouvelles surfaces. Cette situation peut être expliquée par la prévalence des intérêts économiques au détriment de l'environnement. Aussi, il convient de mettre l'accent sur l'absence d'une disposition imposant le recours à des matériaux de construction locaux et écologique. Dans le même contexte, le professionnel est tenu de réduire ou même de limiter les nuisances liées à la construction pouvant atteindre les riverains et l'environnement. D'un autre côté, il ne faut pas oublier qu'en dépit de l'intérêt porté à la protection de la qualité de l'eau, le législateur n'a pas promu les modes de gestion et d'utilisation durables et économes de cette ressource dans le cadre bâti ayant pour objectif la protection quantitatif de l'eau. De surcroît, il est à constater que le législateur a réduit sa politique dans le domaine de la construction durable à la composante énergétique, au détriment des questions sensibles intéressant le cadre et la qualité de vie de la population. Il est à noter que même ce volet souffre d'absence de dispositions et de ressources favorisant l'introduction des énergies renouvelables dans le bâtiment. D'ailleurs, la réglementation développant la performance énergétique dans le bâtiment n'a pas prévu de sanctions en cas de non-respect des normes exigées. Il est à affirmer qu'il s'agit d'un cadre légal dissuasif et non-répressif. En outre, aucune modification n'a été apportée au texte

²¹²⁴ Il est entré en vigueur par le décr. n° 2-02-177 du 9 hija 1422 (22 févr. 2002) *fixant les règles parasismique et instituant le Comité national de génie*, modifié par le décr. n° 2-12-682 du 12 rajab 1434 (23 mai 2014).

encadrant la responsabilité des constructeurs dans le cas où la maîtrise de l'économie promise n'a pas été atteinte. Il convient de souligner que le seul texte qui encadre la responsabilité des constructeurs est désarmé devant les nouvelles questions relevant de l'écologie.

Dans un second temps, il est à juger que dès lors que le bâtiment n'offre ni qualité des espaces, ni confort acoustique ou visuel, il présente une absence révélatrice du respect du cadre de vie des occupants. En effet, la haute qualité environnementale²¹²⁵ est une démarche d'optimisation multicritère qui s'appuie sur une donnée fondamentale, à savoir, répondre à un usage et assurer un cadre de vie adéquat à ses utilisateurs. La construction durable ne se limite pas à la conception énergétique. Le professionnel doit prendre en compte et coordonner, au préalable de la construction envisagée, toutes ces exigences, à savoir, garantir la santé, le confort et préserver l'environnement.

Le concept de développement durable est séduisant. Mais, serait-il possible qu'il trouve son terrain d'application dans un États de tiers monde ? Le développement durable ne freine-t-il pas la croissance économique ?

La concrétisation du développement durable nécessitera la consécration des outils d'incitations en vue d'encourager le citoyen à investir dans la durabilité²¹²⁶. Le Maroc est un pays en voie de développement, il ne pourra pas assurer des outils de financement de cet ordre. Il s'appuie sur les subventions étrangères²¹²⁷ pour financer les projets de développement durable, accordées, souvent, sous certaines conditions. Dans ce contexte, le législateur devra privilégier le recours à la certification. La volonté future est donc d'ancrer cette démarche dans les mœurs des intervenants publics ou/et privés dans la construction en adoptant les pratiques déjà établies en France. Les architectes doivent être préparés à l'application de cette démarche en leur assurant une formation dans ce domaine, tout en renforçant leurs compétitivités et les aider à conquérir des marchés nationaux et aussi internationaux. Ces derniers doivent avoir le réflexe d'intégrer cette démarche dès la

²¹²⁵ HQE.

²¹²⁶ Accorder des mesures d'incitations fiscales, financières, des subventions, des exonérations des taxes de douanes, de taxes ou d'impôt, les prêts à long terme, les crédits à intérêt réduit, etc.

²¹²⁷ Dans la Conférence de climat (COP 21) organisée à Paris en 2015, le Maroc s'est engagé à ralentir ses émissions de GES jusqu'à 32 % à l'horizon 2030 à condition de bénéficier d'un appui financier international de 45 milliards d'euros. Cette réduction permettra d'éviter l'émission de 401 millions de tonnes équivalent CO² entre 2020 et 2030.

conception du projet. Chose qui n'est pas difficile à y parvenir. Mais, le grand défi consiste à avoir des bureaux d'études spécialisés dans la certification de la haute qualité environnementale²¹²⁸. Aussi, il doit changer les mentalités des occupants à travers l'information.

Les pays industrialisés ne doivent pas oublier leurs obligations vis-à-vis des pays des tiers-monde, en vue de développer le savoir-faire et la compétence des constructeurs et de promouvoir les technologies propres et innovantes²¹²⁹. La réduction des inégalités et de l'exclusion passe, en premier lieu, par l'accélération et l'élargissement du développement économique des pays du Sud.

Devant l'urgence écologique, tous les acteurs publics et privés doivent agir. Sur le plan économique, la solution durable constitue une opportunité que tout le monde doit saisir. Désormais, il est dans l'intérêt des entreprises et des fabricants de matériaux de construction voulant renforcer leur compétitivité et atteindre les marchés internationaux de s'engager activement dans cette voie²¹³⁰. L'économie basée sur le « retour de la croissance » a prouvé ses limites. Une reprise de cette économie ne répondrait aux défis économiques du présent qu'en créant une nouvelle crise²¹³¹.

Le constructeur doit être responsable. Il est tenu de mobiliser son savoir-faire pour conserver le patrimoine commun de la nation et bâtir des villes qui sont l'expression de sa civilisation. La construction bioclimatique doit être considérée un projet écologique et économique. Les dépenses liées à la construction durable seront doublement rentables. Elles

²¹²⁸ HQE.

²¹²⁹ La France ne respecte pas l'engagement pris par les pays de l'Organisation de coopération et de Développement Economique (OCDE) de consacrer 0,7 % de leur RNB à l'APD ; Dans la déclaration finale de la 3^{ème} Conférence : « climat et développement ne font qu'un, ce qui sous-entend que financement du changement climatique et financement du développement durable ne font qu'un eux aussi, s'inquite Alix Mazounie, du réseau action climat (RAC). D'où l'importance d'exiger que ces fonds s'ajoutent, et ne se substituent pas à ceux prévus pour l'aide au développement » ; En juin 2015, les Etats développés ont réussi à débloquer seulement 5,47 milliards de dollars sur 10,2 milliards de dollars promis soit 58,5 % des engagements.

²¹³⁰ S. Naoumi, « Rencontre économique Maroc-France : La CGEM et le Medef, déterminés à construire durablement les opportunités de demain », *Le Matin.Ma*, 11 mars 2016.

²¹³¹ P. Crifo, M. Glachant, S. Hallegatte, E. Laurent, G. Raphael, « L'économie verte contre la crise : 30 propositions pour une France plus soutenable », Presse Universitaire de France, 2012, p. 2.

permettront de créer à moyen et à long terme 36 000 emplois²¹³². Aussi, elles réduiront le coût induit du « mal-vivre » lié à la mauvaise conception du bâtiment.

Le plus important c'est de se doter d'un cadre juridique adéquat intégrant les impératifs de la construction durable dans toutes les étapes du processus, à savoir, conception, construction, fonctionnement de l'habitat et déconstruction de celui-ci.

Il y a une volonté politique pour réaliser ce pari. En effet, le Maroc a signé un contrat de licence pour l'ouverture du premier portail de la Construction 21 en 2014. C'est une plateforme collaborative et un portail d'information au service des professionnels de la construction et de la ville durable. Ils peuvent y échanger informations et retours d'expériences, développer leur réseau et se retrouver entre spécialités dans des communautés thématiques traitant de tous les sujets de moment. Aussi, l'association Morocco Green Building Council a été établie. Elle constitue un réseau marocain de l'aménagement, du bâtiment et de l'immobilier durables. Cette association joue un rôle d'accélérateur du changement pour la construction durable. Dans le même cadre, un Observatoire de la Construction Durable est en préparation. Également, le Maroc a prévu l'ouverture du Green Building Park, un centre de recherche, de développement et de test pour l'éco-construction lors de la Conférence des parties à Paris.

Espérons que le Maroc relèvera le défi de la construction durable : la route est longue mais tout cela paraît bien amorcé.

²¹³² <http://www.archimedia.ma/avis-paroles-dexperts/construction-durable-/20703-efficacite-energetique--atouts-et-opportunités>.

INDEX

A

Acceptabilité environnementale143
Achèvement de la construction244
Action récursoire87
Action rédhibitoire286
Agence de bassin hydraulique .92, 180, 184
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie119
Agence de services et de paiement.....360
Agence du bassin hydraulique.....103
Agence française de normalisation379, 382
Agence Nationale de l'habitat358, 359, 367
Agence Nationale de lutte contre l'Habitat Insalubre209
Agence Nationale pour le Développement des Énergies renouvelables et de l'Efficacité Énergétique.....336
Agenda 21302
Agent immobilier157, 159
Agrément technique européen.....66
Aide à la solidarité écologique358, 360
Air.....2, 31
Amiante69, 70, 71, 152, 153, 155, 157, 158, 159, 163, 164, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 285, 286, 288
Anormalité.....78
Architecte19, 237, 240, 250, 282
Association
 haute qualité environnementale28
Association française de normalisation...64
Audit énergétique115, 118, 222, 279
Auditeur.....279

B

Base des anciens sites industriels et activités de services 44
Bases de données sur les sites et sols pollués..... 44
Bâtiment basse consommation 52, 363, 364,366, 375, 376
Besoin bioclimatique 246
Bidonville 207, 209, 210
Biomatériau..... 54
Broyage d'évier 130
Bruit . 79, 80, 187, 188, 189, 193, 194, 195, 197, 203

C

Cadre de vie 13, 18, 59,140, 402
Carnet numérique..... 277
Catalogue européen des déchets 70
Catalogue marocain des déchets 70
Certificat d'économie d'énergie .. 369, 370, 371
Certification 16, 21, 56, 150, 373, 374, 378, 379, 380, 381
 haute qualité environnementale 19
Changement climatique 10, 13, 17, 244, 293, 307, 320
Chantier de construction 67, 78, 79, 82, 90, 93
Charte de l'environnement 8
Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable 22 , 311
Cluster Efficacité Énergétique des Matériaux de construction 21

Code d'efficacité énergétique dans le bâtiment.....112

Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions du travail.....168

Comité européen de normalisation électronique.....63

Comité européen de normalisation.....63

Confort19,137

 acoustique.....192

 été2

Conseil international de la langue française67

Conseil Supérieur de Normalisation, de Certification et d'Accréditation.....60

Consommation conventionnelle...269, 273, 274

Consommation réelle.....273

Contribution à la dette88

Contrôleur

 technique.....157, 256, 280, 282

Convention Cadre des Nations Unies pour les changements climatiques141 , 217

Crédit d'impôt pour la transition énergétique348, 351, 355, 360, 364

D

Décentralisation.....298, 301, 302, 303

 Déchet.....2, 24, 26, 33,35 , 40, 43, 68, 69, 70, 72, 74, 76, 96, 125, 126

 chantier74

Décision d'acceptabilité énergétique.....251

Décontamination

 sol pollué35, 36

Détenteur39, 43

 déchet.....74

 installation classée..... 35

Développement durable..4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 22, 24, 26, 28, 29, 49, 55, 58, 69, 96, 112, 123, 137, 141, 205, 372, 373

Diagnostic de performance énergétique..... 118, 119, 243, 244, 248

Dispositif Duflot 362, 363

Dispositif Scellier 362

Dol 50, 156, 286

Domage..... 159, 267, 274, 284

Dossier de diagnostic technique ... 277, 281

Dossier de diagnostic technique amiante..... 154

E

Eau 2, 31, 34, 68, 90, 97, 98, 99, 101,173, 177, 337

Eco-construction..... 28, 29, 52, 94, 96

Eco-gestion 96

Economie circulaire 129

Economie d'énergie 260, 267, 268

Eco-prêt à taux zéro 353, 355, 360

Efficacité énergétique 18, 21, 112, 115, 217, 223, 235, 279, 296, 297, 302, 308, 310, 331, 333, 336, 337, 340, 346, 354, 385

Élément d'équipement . 227, 228, 259, 161, 261, 265, 267

Energie..... 15, 52,96, 110, 116, 122, 124

Energie renouvelable ... 112, 217, 227, 252, 296, 297, 302, 303, 304, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 320, 321, 325, 326, 328, 331, 333, 336, 337, 340, 342, 344, 346, 367, 370

Enquête publique 61,175, 176, 201

Etiquetage

 matériaux de construction 148

 produit de construction 55, 148

Etude d'impact..... 115, 116, 143, 189, 239, 316

Exode rural..... 17

F

Fabricant.....	64, 66, 157
matériaux de construction.....	21
Faute	159
Fédération des Industries des Matériaux de Construction	60
Fonds d'aide à la rénovation thermique	357
Fonds d'équipement communal	339
Fonds d'indemnisation pour les victimes de l'amiante	172
Fonds de cessation anticipée d'activité des travailleurs de l'amiante.....	172
Fonds de garantie des énergies renouvelables.....	344
Fonds de garantie pour la rénovation énergétique	360
Fonds de la Mise à Niveau	345
Fonds enveloppe spéciale transition énergétique	361
Fonds national de l'environnement et de développement durable.....	346
Fonds national pour la protection et la mise en valeur de l'environnement	346

G

Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque	272, 275
Garantie de Résultats Énergétiques sur l'Usage	272, 275
Garantie décennale	257, 274, 276, 356
Garantie des vices caché.....	49
Gestion	73
déchet.....	16, 35, 40, 125
eau.....	96
Grenelle	15, 54, 117, 129, 147, 148, 204, 222, 244, 246, 247, 318
Groupe Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat.....	293

H

Habitat insalubre.....	205, 206, 211, 215
Haute performance énergétique	375
Haute Qualité Environnementale.....	18, 19,
.....	20, 52

I

Impropre à la destination	156, 233, 256,
.....	257, 266, 267, 271, 272, 274, 277
Information environnementale.....	47
Installation classée pour la protection de l'environnement.....	33, 42, 48, 37, 188,
.....	195, 198
Installation photovoltaïque	260, 265
Institut Marocain de Normalisation.....	60, 61, 378
Institut européen des normes de télécommunication.....	63

L

Label	16, 20, 363, 373, 375, 381
Bâtiment basse consommation.....	245
Bâtiment biosourcé	385
Eco-binayate.....	20, 385
Haute performance énergétique.....	323
Laboratoire Public d'Essai et d'Étude	59

M

Maître d'œuvre	18, 85, 247, 248, 256
Maître d'ouvrage	13, 18, 19, 30, 42, 53, 54, 55, 75, 86, 87, 92, 93, 125, 161, 168, 243, 246, 248, 250, 254, 255, 256, 257.
Maladie professionnelle	164, 165, 166, 168, 171

Matériaux de construction13, 21, 31, 51,
52, 59, 70, 135, 148, 152, 161, 192, 226,
229, 296, 324, 325, 391, 393
Mécanisme de développement propre ...340
Morocco Green Building Concil20

N

Normalisation ...58, 59, 373, 374, 377, 378,
379, 384
Norme245, 377
 qualité de l'air 144, 148
Nuisance2, 67, 68, 78
 chantier de construction13
 olfactive205, 213
 Sonore13, 68, 81, 82, 188, 190, 191,
194, 195, 198, 199, 201, 203
 Visuelle205

O

Office national de l'électricité123
Obligation252
 conseil158, 227, 283
 information47, 48, 49, 85, 154, 160,
289, 355
 moyen284, 285
 résultat170, 284, 285
Observatoire de développement durable .21
Observatoire de la Qualité de l'Air
Intérieur139
Office Nationale de l'Électricité et de
l'Eau Potable123, 345
Organisation Internationale de
Normalisation374, 378
Organisation Internationale du Travail..163
Organisation Mondiale de la Santé173, 194
Ouvrage ..76, 257, 258, 259, 260, 261, 263,
264, 265, 266, 267, 272, 273

P

Panneaux photovoltaïques 260
Performance énergétique 149, 245, 252,
254, 256, 257, 258, 261, 266, 268,
270,271, 272, 273, 276, 281, 282, 285,
288, 313, 318, 320, 321, 326, 340, 353,
356, 360, 361, 362, 375, 385
Périmètre
 protection 174
 interdiction 174
 sauvegarde..... 174
Permis de construire 189, 235, 236, 246,
247, 248, 249, 277, 314, 315
Perte de chance 287, 288
plan
 aménagement 190, 310
 zonage 190
Plan Bâtiment Durable..... 275, 277
Plan Bâtiment Grenelle..... 271
Plan du zonage 311
Plan local
d'urbanisme..... 318, 320,324, 325, 326
Plan National d'Action Prioritaire 295
Plan National de Lutte contre le
Réchauffement Climatique 296
Plan national santé et environnement ... 147
Pollution.... 3, 16, 42, 49, 50, 67, 68, 91, 92
 air 140, 198
 sol32
Préjudice 159, 285, 286, 287, 288
Présomption de causalité 162
Principe
 domanialité publique..... 101
 pollueur payeur 35, 43
Produit défectueux 161
Programme National des Déchets
Ménagers..... 127
Promoteur immobilier..... 243
Propriétaire 35, 36, 39, 46
Protocole de Kyoto 141

Q

Qualité

air	139, 143, 144, 146, 150
air intérieur	147, 148, 149
bâtiment	246
de vie.....	205
eau.....	13
sol.....	13

R

Rapport de Brundtland	5, 6
Réception.....	249, 254, 255, 256, 257
Reconnu garant de l'environnement.....	351, 354
Recyclage	128
Réemploi	72, 73
Référentiel système de management opérationnel	19
Règlement général de construction	313
Réglementation thermique	113, 117, 222, 225, 242, 243, 245, 248, 249, 262, 269, 272, 279, 281, 289, 291, 337, 363, 375
réhabilitation.....	73
des sites.....	33, 37, 42, 46, 49, 73,
Remise en état sol pollué.....	37, 41, 42
Responsabilité	74, 75
du fait des produits défectueux	227
Responsabilité décennale	227, 228, 233,257, 261, 263, 266, 267
Responsabilité délictuelle.....	158, 159
Responsabilité des diagnostiqueurs.....	279
Responsable.....	
prioritaire	42, 43
subsidaire.....	43

S

Santé	19, 24, 62, 69, 138, 140, 146, 149, 153, 184, 188, 189, 194, 195, 200, 205, 211, 215
Schéma de cohérence territoriale..	318, 319
Schéma directeur d'aménagement urbain	190, 300, 309, 310
Servitude	311, 312
Servitude aérienne	190
Société de développement local.....	333, 335, 336
sol.....	13, 30
Solidité de l'ouvrage.....	256, 257

T

Théorie du trouble anormal de voisinage	82, 86, 87
Tiers intéressé	42
Titre subsidiaire	42
Trouble anormal de voisinage	78

V

Valeur limite admissible	81
Valeur limite de rejet	173, 179
Valeurs limites d'exposition professionnelle.....	168
Vice caché.....	50, 154, 155, 227, 283, 286
Vice de consentement.....	286
Voisin occasionnel.....	84, 85, 86

Z

Zonage	313
--------------	-----

BIBLIOGRAPHIE

I. OUVRAGES GENERAUX

J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil, les biens*, LGDJ, Paris 2000.

A. Caston, *La responsabilité des constructeurs*, Le moniteur, 1989.

C. Charbonneau et J. Karila, *Droit de la construction, responsabilité et assurance*, Litec, 2007.

M. Faure-Abbad, *Droit de la construction*, Lextenso, 2013.

J. Flour, J.-L. Aubert, E. Savaux, *Les obligations, Le fait juridique*, t. 2, 14^{ème} éd., Dalloz 2011.

H. Jacquot et F. Priet, *Droit de l'urbanisme*, Précis Dalloz, 6^{ème} éd., 2008.

G. Kalflèche, *Droit de l'urbanisme*, 1^{ère} éd., Thémis, 2012.

J. Karila et C. Charbonneau, *Droit de la construction, responsabilité et assurance*, Litec, 2007.

H. Kelsen, *Théorie pure du droit*, trad. Française, Dalloz 1962.

Ph. Le Tourneau, *Droit de la responsabilité et des contrats*, 7^{ème} éd., Dalloz action 2010-2011.

Ph. Le Tourneau, C. Bloch, D. Krajewski, M. Poumarède, *Droit de la responsabilité et des contrats*, 6^{ème} éd., Dalloz action 2012-2013.

N. Reboul-Maupin, *Droit des biens*, Dalloz, 5^{ème} éd., 2014.

M. Zavaro, *La responsabilité des constructeurs*, Lexis Nexis, 3^{ème} éd., 2013.

II- OUVRAGES SPECIAUX

H. Alimen, L. Joleaud, *Les temps préhistoriques*, Flammarion, 1945.

S. Allemand, *Le Développement Durable : au regard de la prospective du présent*, éd. l'Harmattan, 2006.

S. Amartya, *The Idea of Justice*, In memory of John Rawls, éd., 2009.

Y. Baret, *Restaurer sa maison*, Paris, Eyrolles, 2006.

D. Bidou, *Le développement durable, l'intelligence du XXIe siècle*, éd. PC, 2011.

M. Camdessus, B. Badré, I. Chéret, P.-F. Ténrière-Buchot, *Eau*, ROBERT LAFFONT, 2004.

P. Crifo, M. Glachant, S. Hallegatte, E. Laurent, G. Raphael, *L'économie verte contre la crise : 30 propositions pour une France plus soutenable*, Presse Universitaire de France, 2012.

G. Durand-Pasquier, J. Bertin, B. Hannedouche, A.-H. Doveza-Barrau, *Bâtiment et performance énergétique : Données techniques, contrats, responsabilité*, Lamy, 2011.

C. Eisenmann, *Les structures de l'administration, Traité de science administrative*, Mouton, 1966.

P. Girod, *La réparation du dommage écologique*, Paris, L.G.D.J. 1974.

J. Hebermas, *Le Monde des livres*, 10 janv. 1997.

J. Hetzel, *Bâtiments HQE et développement durable, dans la perspective du grenelle de l'environnement*, 3^{ème} éd., afnor 2010.

G. Jacques, *Malgré tout, la quantité d'eau douce disponible chaque année est d'un tiers supérieure aux besoins de l'Homme, même si la demande a décuplé depuis le début du siècle, Le cycle de l'eau*, éd., Hachette, Les fondamentaux, Paris, 1996.

J. Lamarque, *Droit de la protection de la nature et de l'environnement*, L.G.D.J, 1973.

S. Latouche, *Le pari de la décroissance*, Fayard, 2006.

J. Lafond, *Les diagnostics immobiliers : Amiante. Plomb. Termites. Loi Carrez...*, Lexis Nexis Litec, 2008.

B. Le Baut-Ferrasse, I. Michalet, *Droit des énergies renouvelables*, coll. Analyse juridique, éd. Le Moniteur 2012.

Ch. Legrand, F. Chene, *Développement durable et haute qualité environnementale*, éd., territorial, 2012.

P. Lévy, *La rénovation écologique : Principes fondamentaux, exemples de mise en œuvre*, Terre vivante, 2010.

G. Monédiaire, *La protection juridique des sols dans les États membres de la Communauté européenne*, PU Limoges, 1993.

S. Naji, *Art et architectures berbères, Portes du sud*, Greniers collectifs de l'Atlas et fils de saints contre fils d'esclaves.

B. Peuportier, *Éco-conception des bâtiments : bâtir en préservant l'environnement*, Presses des Mines, 2003.

Ph. Pichat, *La gestion des déchets*, DOMINOS Flammarion 1995.

M. Platzer, *Mesurer la qualité environnementale des bâtiments : Méthodes globales, normes et certifications : Cas pratiques*, éd., Le Moniteur 2009.

R.-J. Pothier, *Traité du contrat de société*, t. IV, éd. Bugnet.

G. Ripert, *Les forces créatrices du droit*, L.G.D.J., 2009.

S. Romano, *L'ordre juridique*, Dalloz, 1975.

A. Sasson, *Développement et environnement : Faits et perspectives dans les pays industrialisés et en voie de développement*, Paris-La Haye, Mouton 1974.

C. Snell, T. Callahan, *Manuel de construction écologique*, La Plage éditeur, 2006.

J. Sironneau, *L'eau ressource stratégique, menaces et enjeux de l'hydro-politique*, *Géopolitique*, autonome 1993, n° 43.

H. Tazi Sadeq, *Du droit de l'eau au droit à l'eau au Maroc et ailleurs*, éd., La croisée des Chemins 2006.

F. Valérien, A. Curchod, N. ott, C. Perthain, *L'économie circulaire*, Conseil Général de l'Économie, 2015.

M. Vincent, M. Royon, *Économie de la construction au Maroc : Rabat-Salé et Marrakech*, l'Harmattan 1987.

III- MELANGES, ETUDES, RAPPORTS, ACTES, CONTRIBUTIONS A DES OUVRAGES

Agence Internationale de l'énergie, *Rapport sur l'énergie et la pollution atmosphérique 2016*, nov. 2016.

M.-A. MEKOUAR, *Droit et non-droit des déchets industriels au Maroc*, in *Les déchets industriels et l'environnement en droit comparé et international*, dirigé Par M. Prieur. Limoges 1984.

J-P. Barde, « Le bruit une pollution sans écho », L'observateur de l'OCDE, Paris n° 167, 1990.

C. Bataille, C. Birraux, *Rapport sur la performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ?*, l'OPCST, 2009.

Ph. Billet, *Protection des droits de propriété et réparation des dommages directs et indirects liés à l'élimination des déchets : la mise en jeu de la responsabilité*; Communication à la 5th International Conference : « Property rights, Economics and Environnement » organisée par International center for Research on Environmental Issues (ICRET) et le Centre d'Analyse Economique (CAEE), Aix-en-Provence, 23-25 juin 2004, sous la direction de M. Falque, H. Lamotte et J.-F Saglio, Bruylant, Bruxelles, 2005.

L. Boy, *La valeur juridique de la normalisation, in les transformations de la régulation juridique*, sous la direction de Clam (J) et Martin (G), Paris, L.G.D.J, 1998.

CEPEI Maroc, *Rapport, Atout économique : livre blanc des potentialités économiques du Maroc*, éd., LOGIVERSEL PLUS Casablanca, 2000.

Collectifs, *Les pratiques de l'aménagement : de l'observation aux projets*, éd. Educagri, 2008.

Commission consultative de la régionalisation, *Rapport sur la régionalisation avancée/Livre I : Conception générale*, 2011.

Communiqué du Conseil des ministres, *Rapport de la révision générale des politiques publiques*, 3 déc. 2008.

C. Costa, M. Jouvent, A. Dauger, *Rapport Plan Bâtiment Grenelle : la Garantie de performance énergétique*, 12 avr. 2012.

Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique, *Rapport 2nd sur la révision générale de la fonction publique*, 13 mai 2009.

J.-M. Grosselin, *Les filières des matériaux de construction biosourcés : plans d'actions avancées et perspectives*, CONSTRUCTIONS et BIORESSOURCES, nov. 2013.

C.-L. Gagnet, *Rapport annuel de la Banque Mondiale*, 2003.

GIEC, *Rapport d'évaluation sur les changements climatiques*, 2007.

GIEC, *Rapport sur le changement climatique: impacts, adaptation et vulnérabilité*, 31 mars 2014.

GRIDAUH, *Présentation du droit de l'urbanisme au Maroc*, Collection ONDH, 2003.

Groupe permanent d'études des marchés « Développement Durable, Environnement, *Guide de l'achat public éco-responsable*, 9 déc. 2004.

S. Hensen, J. Humphrey, *Les impacts des normes privées de sécurité sanitaire des aliments sur la chaîne alimentaire et sur les processus publics de normalisation*, Mai 2009, Document préparé par FAO/OMS.

IFEN, *Rapport, Les ménages acteurs des émissions de gaz à effet de serre*, n° 115, nov./déc. 2006.

M.-P. Lavoilotte, *Propriété et technique contractuelle au service de la gestion des déchets*, contribution à la 5^{ème} Conférence internationale : Droit de propriété, économie et environnement : les déchets, Centre d'Analyses Economiques Environnement Université (CA2A), International Center For Research On Environmental Issues (ICREI), Aix-en-

Provence Université d'Aix-Marseille, 23, 24, 25 juin 2004, sous la direction de M. Falque, H. Lamotte et J.-F Saglio, Bruylant, Bruxelles, 2005.

J.-Y. Le déaut et N. Kosciusko-Morizet, *Rapport fait au nom de la mission d'information sur l'effet de serre*, n° 3021 du 12 avril 2006.

Lettre encyclique du Pape François « *Laudato Si'* » sur la sauvegarde de la maison commune, Juin 2015.

M. Mehdi, *Expérience marocaine en nature de lutte contre la pollution atmosphérique*, Atelier-sous régional sur la qualité de l'air en Afrique du Nord, 2009.

Ministère de l'Environnement, *Rapport sur le recensement des sites et sols pollués*, 1994.

A. Mohamed, *Le régime juridique de l'eau au Maroc*, A.N.A.F.I.D.E.

S. Penneau, H. Périnet-Marquet, *Rapport sur la certification de produits et de services dans le domaine de la construction*, DGUCH 2001.

PNUE-ISBC, *Rapport sur la promotion de politiques et pratiques durables pour les bâtiments* », 21 févr. 2006.

PNUE, *Rapport sur les bâtiments et changement Climatique : État des lieux, Enjeux et opportunités*, 29 mars 2007.

PNUE, *Rapport sur l'écart entre les engagements de réduction et les réductions nécessaires pour atteindre l'objectif 2° C*, 19 nov. 2014.

M. Poumarède, *La certification et les labels outils de valorisation de la construction durable*, in *Construction et développement durable*, acte du colloque organisé le 22 mai 2008 par l'IEJUC, Université de Toulouse, *Droit et ville* 2008.

H. Keddal, *Guide pratique pour la récupération des eaux pluviales au Maroc*, éd., AGIRE 2007.

J.-F Kreit, *Les notions de sols pollués et la décontamination des sols sur le plan technique*, in *sols contaminés, sols à décontaminer*, travaux du CEDRE et du SERES, publ. des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles, 1996.

M. Saddier, *Rapport fait au nom de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire sur la proposition de loi n° 2996*, 1^{er} déc. 2010.

P. Villien, *Rapport annuel de la Cour de cassation, Vers une unification des régimes de responsabilité en matière de trouble de voisinage dans la construction immobilière*, 1999.

UNESCO, CMF-MENA, *Rapport, Vers un droit d'accès à l'information publique au Maroc : Etude comparative avec les normes et les meilleures dans le monde*, 2011.

IV- THESE, MEMOIRES

A. Akhdadache, *Facteurs d'urbanisation d'une zone à haute potentialité agricole*, Travail de recherche postdoctorale.

M. Azouzi, O. Ait Younes, *Valorisation des boues de la station d'épuration de la ville de Marrakech*, Mémoire, 2012, Université Cadi Ayyad.

J.-M. BALLOUT, *Territorialisation par « ville nouvelle » au Maghreb. Regard croisé sur les projets d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech)*, Thèse, Université de Paul Valéry-Montpellier III, 2014. 703

S. Caudel-Sizaret, *La protection intégrée de l'environnement en droit public français*, Thèse, Université de Lyon III, 1993.

H. Deveza-Barrau, *Droit et intégration des énergies renouvelables : les règles juridiques relatives au développement des énergies renouvelables dans le bâtiment*, Paris, l'Haemattan, 2011.

M. Dryef, *L'urbanisation au Maroc : dynamique et conséquences*, Thèse, Grenoble II, 1992.

J. Ellen, *L'éco-construction*, Mémoire, Université de Paris I et Paris II, 2007.

M. Fabre-Magnan, *De l'obligation d'information dans les contrats*, Thèse, LGDJ, 1992.

H. El Haite, *Traitement des eaux usées par les réservoirs opératinnels et réutilisation pour l'irrigation*, Thèse, École Nationale Supérieure des Mines de Saint-Étienne, 2010.

M. Henriot, *Le dommage anormal : contribution à l'étude d'une responsabilité de structure*, Thèse, Université de Paris, 1960.

M. Jbara, *Habitat urbain et environnement au Maroc*, Thèse, Université de Bordeaux 1986.

Kh. Kaouakib-Kadiri, *Environnement et aménagement urbain : Problématique d'une approche marocaine*, Thèse, Université de Nice, 1985.

J. Laabid, *La responsabilité décennale des constructeurs en matière immobilière : entre les insuffisances légales et les réformes envisageables*, Mémoire, Université Hassan II-Mohammedia, 2012.

A. Lamkinsy, *Le droit marocain de l'urbanisme*, Thèse, Université de Rennes I, 1979.

S. Loulidi, *Les barrages et l'environnement au Maroc : Aspects juridiques*, Thèse Université de Paris II, 1992.

R. Maarouf, *La protection de la ressource en eau au Maroc*, Thèse, Université de Bordeaux I, 1983.

E. Mauleon, *essai sur le fait juridique de pollution des sols*, L'harmattan 2003.

R. Meziane, *Le droit de l'environnement au Maroc*, Thèse, Université de Bordeaux I, 1984.

F. Rherrousse, *Le droit des eaux au Maroc*, Thèse, Université de Lille II, 2011.

A. Sonnier, *Le régime juridique des eaux au Maroc*, Librairie du RECUEIL SIREY, 1933

V- ARTICLES : JURIDIQUES-LITTERAIRES

T. Abou El Farah, « Matériaux de construction : une industrie qui a le vent en poupe », *Aujourd'hui le Maroc*, 6 août 2006.

T. Anthioumane, « L'assurance tout risque est bien adaptée », *La gazette du Maroc*, 28 juill. 2003.

S. d'Auzon, « L'inaccessibilité d'un immeuble aux handicapés pourrait engager la responsabilité décennale », *Le Moniteur des Travaux Publics et des Bâtiments*, 28 nov. 2013.

S. d'Auzon, « La normalisation et la certification sont-elles anticoncurrentielles ? », *Le Moniteur.Fr*, 22 avr. 2014.

L. Bajja, « Une nouvelle plateforme sur la construction durable pour les professionnels du bâtiment marocain », *Construction21 Maroc*, le 12 nov. 2014.

J.-M. Ballout, « Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech », *L'année du Maghreb*, déc. 2015.

M. Baucomont, « Vers un principe pollué-payeur ? La mise en danger des acquéreurs et des loueurs de sols pollués », *BDEI* n° 1, 2000.

M. Bayle, « La responsabilité du bailleur de fonds pour préjudice environnemental : proposition de réforme », *D.* 2007.

J.-F. Bernard Becharies, « Pour une définition de l'environnement », *Consommation* n° 3, Juill-Sept. 1975.

T. Berrada, « Évaluation des principales formes d'intervention publique en matière de lutte contre l'habitat insalubre », *Cahier de l'ANHI*, « Almaouil », n° 1, juin 1998.

S. Bertolaso, E. Menard, « La rénovation énergétique à l'épreuve du droit de la responsabilité civile », *Constr-Urb.* 2016, n° 2, étude 3.

C. Biget, « Lancement du « Grenelle de l'environnement », *AJDA* 2007.

C. Biget, « Grenelle de l'environnement : les propositions des groupes de travail », *AJDA* 2007.

C. Biget, « Conclusions du Grenelle de l'environnement », *AJDA* 2007.

S. Bill, « Les taux réduits de TVA font l'objet d'un large débat qui devrait déboucher sur une rationalisation et une simplification de la situation actuelle », *L'Observatoire de Bruxelles, la Revue de la Délégation des Barreaux de France*, n° 70 oct. 2007.

N.-M. Blaise, « Responsabilité et obligations coutumières dans les rapports de voisinage », *RDI* 1965.

A. Boccato, « Formaldéhyde et renouvellement de l'air », *enertech*, mai 2011.

J.-P. Boivin, A. Souchon, « Les sols pollués dans la loi ALUR : vers le printemps d'une nouvelle police ? », *JCP N* 2014.

S. Bosquet, « Les publications de l'ADEREE sur l'efficacité énergétique et la réglementation thermique des bâtiments sont désormais disponibles », *Construction 21 Maroc*, 24 nov. 2014.

B. Boubli, « Transfert de propriété et responsabilité dans les groupes de contrats », *RDI* 1992.

B. Boubli, Ph. Malinvaud, « Les travaux de rénovation doivent être assimilés à la construction d'ouvrage », *RDI* 1994.

B. Boubli, Ph. Malinvaud, « Impropriété à la destination de l'ouvrage dans son ensemble », *RDI* 1996.

C. Boulland, « Transition énergétique : la performance énergétique intégrée à la garantie décennale inquiète », *Le Moniteur*, 18 déc. 2014.

M. Boutonnet, « Contrats et environnement : Quand l'obligation d'information devient instrument de développement durable », *LPA*, 26 janv. 2006, n° 19.

M. Boutonnet, « La pollution appréhendée par la garantie des vices cachés ou le passage du risque environnemental au risque juridique » : *Environnement* déc. 2006, n° 134.

J.-P. Bus, « La responsabilité des organismes agréés : une problématique nouvelle », *AJDI* 2003.

A. Campos, « La directive relative à la circulation des produits de construction », *RDI* 1990.

Ch. Cans, « Le développement durable en droit interne : apparence du droit et droit des apparences », *AJDA* 2003.

A. Caston, F.-X. Ajaccio, « Le mariage forcé de la responsabilité décennale et de la performance énergétique », *Le moniteur* n° 5836, 2 oct. 2015.

G. Chantepie, « Les diagnostics préalables à la vente immobilière », *AJDI* 2012.

S. Chakkouche, « Enquête. Ces chantiers qui polluent », *Telquel.ma*, 19 juin 2012.

H. Chtouki, La planification urbaine au Maroc : états des lieux et perspectives.

F. de Béchillon-Boraud, « Le coordonnateur de matière de sécurité et de protection de la santé », *RDI* 1996.

D. Deharbe, « Obligation de remise en état : nouveaux développements jurisprudentiels », *Dr. Env.*, juill. 2002, n° 100.

N. Djama, « Zenata : la ville nouvelle de Casablanca aux ambitions écolos », *L'USINE MAROC*, 15 mai 2013.

P. Dessuet, « L'impact du Grenelle sur l'assurance construction », *RDI* 2011.

P. Dessuet, « Travaux sur existant : la responsabilité », *RDI* 2012.

P. Dessuet, « Faut-il réformer le régime de responsabilité des constructeurs pour l'adapter à la nouvelle réglementation thermique applicable aux bâtiments ? », *RGDA*, 1 avr. 2013, n° 2013-02.

P. Deumier, « Qu'est-ce qu'« un Grenelle » ? », *RTD. civ.* 2008.

G. Durand-Pasquier, « La responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers », *RCA* 2009, Études 1, n° 35.

G. Durand-Pasquier, « Certifications, attestations et diagnostics au service des objectifs du Grenelle », *RDI* 2010.

G. Durand-Pasquier, « De la précision des attestations après travaux à la question de la responsabilité des constructeurs », *Constr-Urb.* n° 2, févr. 2012, alerte 12.

G. Durand-Pasquier, « L'application de la RT 2012 et la responsabilité décennale des constructeurs », *RDI* 2013.

A. El Affas, « Casablanca : inestimable patrimoine industriel », *L'économiste*, éd., n° 4173, du 17 nov. 2013.

F. El Bacha, « Sécurité des produits et des services le nouveau dispositif juridique », *TRIBUNE*, éd. n° 3676, 13 déc. 2011.

A. El chejri, « La première moture de la RTB présentée à Rabat », *Archimedia*, 15 sept. 2011.

R. El Khamlichi, « Pour une meilleure gestion des déchets de construction et de bâtiments », *énergies/mines et carrières*, 29 janv. 2009.

M. El Mernissi, « Le Conseil de la Concurrence organe de régulation de la concurrence », *revue marocaine de droit et de développement économique*, n° 49, 2004.

S. Es-siari, « L'article 769 du DOC est obsolète et ne répond plus à la situation actuelle du secteur du BTP », *Maghress*, 16 juin 2011.

S. Fall, « Efficacité énergétique/ bâtiment où en sont les fonds », *L'Économiste*, éd., n° 4514, 28 avr. 2014.

S. Fall, « Énergies renouvelables : ce que vaut le Maroc sur le marché mondial », *L'Économiste*, éd., n° 4719, 1^{er} mars 2016.

I. Gallmeister, « Amiante : preuve du lien de causalité », *D.* 2010.

F. Garcia, « Troubles anormaux de voisinage : extension de la notion de voisin occasionnel », *Dalloz Actualité*, 2011.

M. Garrigos-Kerjan, « Amiante et droit pénal : à la recherche de la faute qualifiée », *RSC*, 2006.

P.-Y. Gautier, « À quoi servent les diagnostics techniques ? Le leurre de l'obligation légale d'information ? », *RTD civ.* 2011.

E. Gavin-Millan-Oosterlynck, « Le responsable sur le fondement des troubles anormaux du voisinage est l'auteur du trouble », *RDI* 2008.

G. Godfrin, « La réformette des secteurs sauvegardés (suite) », *Constr.-Urb.* 2007, Comm. 126.

C. Guettier, « L'État face aux contaminations liées à l'amiante », *AJDA* 2001.

R. Harmak, « Responsabilité civile décennale : les détails du nouveau cadre légal en préparation », *La Vie éco*, 21 mars 2013.

R. Harmak, « Maroc : Des villes nouvelles pour rééquilibrer le développement urbain », *La Vie éco*, 13 août 2014.

H. Heugas-Darraspen, « L'éco-PTZ, vecteur opérationnel de la rénovation énergétique des logements anciens », *RDI* 2015.

A. Holleaux, « Dissolution et réincarnation du droit », *Les petites affiches*, 1990, n° 118, 4.

IFEN, « Le sol : un milieu complexe, une ressource non renouvelable », *L'environnement en France*, éd. La découverte, 2002.

R. Ikonicoff, « La plus grande centrale solaire du monde vient d'allumer son premier réacteur », *Science et vie*, 13 févr. 2016.

C. Jamin, « Une restauration de l'effet relatif du contrat », *D.* 1991.

P. Jourdain, « La nature de la responsabilité civile dans les chaînes de contrat après l'arrêt du 12 juill. 1991 », *D.* 1992.

P. Jourdain, « Qui de l'entrepreneur principal et du sous-traitant est responsable des troubles du voisinage imputables aux travaux exécutés par ce dernier ? », *RTD civ.* 2008.

V.-P. Jourdan, « De l'incidence de la faute sur l'attribution de la garde », *RTD civ.*, 1993.

J.-P. - Karila, « Les recours entre coobligés en matière de troubles anormaux de voisinage », *D.* 2007.

J.-P. - Karila, « La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture », *RDI* 2001.

F. Labrousse, « Amiante et responsabilité », *Petites affiches* 1996, n° 42.

V. Lagarde, « Loi sur l'efficacité énergétique, vite les décrets d'application », *Archimedia*, 2012.

J. Lafond, « Le risque Amiante », *JCP N*, 2006.

Ch. Larroumet, « L'effet relatif du contrat et la négation d'une action en responsabilité nécessairement contractuelle dans les ensembles contractuels », *JCP* 1988, I, 3357.

Ch. Lecoeur, « Vers un durcissement des conditions relatives à la faute inexcusable de l'employeur dans le contentieux de l'amiante ? », *Rev. Trav.* 2009.

G. Leguay, Ph. Dubois, « La question de la responsabilité décennale du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé », *RDI* 1996.

G. Leguay, « Le rapport Périnet-Marquet est arrivé ! Champ d'application de l'assurance construction obligatoire, Synthèse des propositions émises et premières réflexions », *RDI* 1998.

G. Leguay, « Le recadrage des garanties légales en matière de travaux sur existants », *RDI* 2006.

E. Leysens, « Maroc : le Royaume va se doter de sa première « réglementation énergétique du bâtiment », *LE MONITEUR. FR*, 20 oct. 2010.

Ph. Malinvaud, « Les travaux de rénovation doivent être assimilés à la construction », *RDI* 1994.

Ph. Malinvaud, « La Cour de cassation fait preuve d'une grande rigueur dans l'interprétation de la notion d'EPERS », *RDI* 1995.

Ph. Malinvaud, « Notion d'EPERS et champ d'application de l'art. 1792-4 du Code civil », *RDI* 1996.

Ph. Malinvaud, « La responsabilité du coordonnateur en cas de dommage à l'ouvrage », *RDI* 1997.

Ph. Malinvaud, « L'appréciation de l'impropriété à la destination relève du pouvoir souverain des juges du fond », *RDI* 1998.

Ph. Malinvaud, « La loi du 19 mai 1998 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux et le droit de la construction », *D.* 1999.

Ph. Malinvaud, « L'impropriété à la destination peut s'entendre de la non-obtention des économies d'énergie promises », *RDI* 2001.

Ph. Malinvaud, « Une rénovation importante est la construction d'un ouvrage », *RDI* 2001.

Ph. Malinvaud, « Une rénovation importante est la construction d'un ouvrage », *RDI* 2001.

Ph. Malinvaud, « La responsabilité du maître d'ouvrage à l'égard des voisins », *RD imm.* 2002.

Ph. Malinvaud, L'entrepreneur est responsable sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage », *RDI* 2003.

Ph. Malinvaud, C. Lisanti-Kalcynski, « L'action directe dans les chaînes de contrats, plus de dix ans après l'arrêt Besse », *JCP* 2003, I, 102.

Ph. Malinvaud, « Un climatiseur installé sur des existants n'est pas un ouvrage, ni un élément d'équipement », *RDI* 2004.

Ph. Malinvaud, « L'insuffisance des performances ne vaut pas nécessairement impropreté à la destination », *RDI* 2004.

Ph. Malinvaud, « L'impropreté à la destination peut résulter du non-respect des règles d'urbanismes », *RDI* 2004.

Ph. Malinvaud, « Trouble de voisinage : 1° Le gestionnaire de projet est un voisin auteur du trouble, 2° Le maître de l'ouvrage qui a payé à un recours subrogatoire pour le tout contre les constructeurs », *RDI* 2005.

Ph. Malinvaud, « Vers un nouveau régime prétorien de la responsabilité des constructeurs pour troubles de voisinage », *RDI* 2006.

Ph. Malinvaud, « Quand les travaux de rénovation deviennent-ils la construction d'un ouvrage ? », *RDI* 2006.

Ph. Malinvaud, « Les éléments d'équipement dissociables installés sur des existants ne relèvent pas des articles 1792 et suivants, mais de la responsabilité de droit commun », *RDI* 2006.

Ph. Malinvaud, « Tins, voilà un EPERS ! Voire ! », *RDI* 2006.

Ph. Malinvaud, « Trouble de voisinage : 1° Le promoteur maître de l'ouvrage qui a indemnisé le tiers à un recours subrogatoire pour le tout contre les constructeurs, 2° en l'absence de faute, l'architecte et l'entrepreneur coobligés sont tenus par parts égales », *RDI* 2007.

Ph. Malinvaud, « Construction nécessitant le recours à des techniques du bâtiment. Portée de la clause de conciliation figurant dans les contrats d'architecte », *RDI* 2007.

Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce », *RDI* 2007.

Ph. Malinvaud, « La certification NF (ou autre) apposée sur un produit engage-t-elle la responsabilité de l'organisme certificateur ? », *RDI* 2008.

Ph. Malinvaud, « Un complexe d'isolation et d'étanchéité d'une façade est un ouvrage », *RDI* 2008.

Ph. Malinvaud, « Vers une restriction de la notion de voisin occasionnel tenu des troubles de voisinage » : *RDI* 2008.

Ph. Malinvaud, « Perversité de la notion de voisin occasionnel », *RDI* 2009.

Ph. Malinvaud, « Photovoltaïque et responsabilité », *RDI* 2010.

Ph. Malinvaud, « Responsabilité des constructeurs : Garantie-bienno-décennale- domaine : les ouvrages et leurs désordres », in *Dalloz action droit de la construction*, 2010, n° 473.

Ph. Malinvaud, Le « Voisin occasionnel » « auteur du trouble » a-t-il disparu ? », *RD imm*, 2011.

- B. Marrakchi**, « Tanger une croissance contre le développement durable : Le cas des forêts », In *La Chronique, Journal Hebdomadaire du Nord*, Maroc, n° 393, 11 juill. 2009.
- P. Maurin**, « Pourquoi il faut supprimer l'article 1792-4 du Code civil », *Mon. TP*. 3 nov. 1989.
- M. Mekki**, « Le volet « sites pollués » de la loi « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014 et ses décrets d'application : la « substitution d'un tiers intéressé » (Décr. n° 2015-1004, 18 août 2015, et Arr. 29 août 2015) et la mise en place du secteur d'information sur ... », *RDI* 2016.
- A.-M. Mbinah**, « Secteur des métaux : la sidérurgie nationale fait-elle face à une concurrence déloyale de la part des importateurs ? » *Magazine de construction*, oct. 2012, n° 91.
- G. Mémeteau**, « Recherche de la qualification juridique des inconvénients anormaux de voisinage », *LPA* 30 jan. 2014, n° 22.
- S. Michelin-Mazéran**, « Impropriété à destination et garantie décennale : un couple infernal ? », *Le Moniteur des Travaux Publics et des Bâtiments*, 7 juin 2013.
- F. Moderne**, « Le nouveau régime de la responsabilité décennale. La détermination des personnes responsables dans le droit des marchés publics de travaux », *Mon. TP*, 29 mai 1978.
- Th. Montéran**, « liquidation judiciaire et sites pollués : une action en recherche de maternité », *D*. 2010.
- S. Naoumi**, « efficacité énergétique dans le bâtiment : quel sort pour la nouvelle réglementation thermique ? », *Le Matin*, 4 juin 2014.
- J. Nicolas**, « Qualité de l'air intérieur : la RT 2012 n'autorise pas un renouvellement d'air suffisant, selon l'Iceb », *LE Moniteur*, 14 mai 2014.
- M. O**, « Environnement : L'ébauche d'une stratégie anti-pollution », *L'Économiste*, éd., n° 83 du 10 juin 1993.
- OPECST**, « La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ? », *Le moniteur*, n° 5544, 26 févr. 2010.
- R. Papp, C. Schultz**, « La remise en état des sols pollués, aspects techniques », *BDEI* n° spécial 95.
- B. Parance**, « Nouvelles précisions sur la responsabilité du propriétaire négligent pour les déchets abandonnés sur site », *JCP G* 2014.
- H. Périnet-Marquet**, « Droit communautaire de la construction : chronique de jurisprudence et de législation », *RDI* 1992.

H. Périnet-Marquet, « La responsabilité relative aux travaux sur existants », *RDI* 2000.

H. Périnet-Marquet, « Le coordonateur », n° 2010, in *Dalloz action droit de la construction*.

H. Périnet-Marquet, « Le poids des mots », *Constr-Urb*, n° 1 janv. 2011, repère 1.

H. Périnet-Marquet, « La performance énergétique attend son régime de responsabilité », *Le Moniteur*, 22 juin 2012.

M. Kamto, J. Piette, M. Prieur, S. Doublé-Billé, A. Kiss, « L'après-Rio, perspective nationale et internationale », *RJE* 1. 1993.

J.-P. Karila, « L'action directe du maître de l'ouvrage à l'encontre du sous-traitant est nécessairement de nature délictuelle », *Gaz. Pal.* 1992.

J.-P. Karila, « La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture », *RDI* 2001.

J.-P. Karila, « Les recours entre coobligés en matière de troubles anormaux de voisinage », *D.* 2007.

A. Kharoubi, « Oujda, veiller à la qualité des matériaux de construction », *Aujourd'hui le Maroc*, 19 jan. 2012.

J. Korch, « Le bâtiment durable est l'avenir de la construction durable... », *Innovant* n° 29, 2015.

F. Rabbaj, « L'aménagement territorial : L'émergence des villes nouvelles », *La nouvelle Tribune*, 25 juin 2013.

A. Rabreau, « Troubles de voisinage et construction immobilière : quelle responsabilité ? » *D.* 2002.

Rachid, « Projet de construction d'une ville nouvelle près de Tanger », *Le Post archives*, 9 janv. 2009.

R. Raffi, « Assimilation à une construction d'importants travaux de réhabilitation d'un immeuble et indivisibilité entre l'existant et les travaux neufs », *D.* 1995.

L. Rharbi, H. Dinia, « L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche », *Cahier de l'ANHI*, « *Almouil* », n° 1, juin 1991.

N. Reboul-Maupin, « Constructeurs et troubles anormaux de voisinage : regards critiques sur la position jurisprudentielle en droit privé », *LPA* 25 oct. 2007.

N. Reboul-Maupin, « Le voisin occasionnel : précision ou disparition de la notion de voisin occasionnel », *D.* 2011.

M. Remond-Gouilloud, « Terrains à vendre : poison compris », *D.* 1992.

- E. Royer**, « Les principaux apports de la loi « Grenelle II », *Dalloz actualité*, 10 sept. 2010.
- L.S.**, « L'UFC-Que choisir éreinte le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique », *Les ECHOS*, 29 oct. 2015.
- O. Salvador**, « La loi ALUR : des avancées significatives en matière de sites et sols pollués », *JCP N* 2014.
- E. Sembène**, « Un modèle de construction peu développé au Maroc : vous avez dit architecture écologique ? », *Le Matin.ma*, 21 déc. 2013.
- J. Sénéchal**, « La garantie des désordres et des défauts non-apparents dans la vente d'immeubles à construire : des concepts sous influences », *RDI* 2012.
- J. Sénéchal**, « Impact de la loi du 17 août 2015 relative à la loi transition énergétique sur le droit de la construction », *RDI* 2015.
- K. Sid Ahmed**, « Les mesures fiscales incitatives à la construction verte », *Droit de la promotion immobilière : nouveaux défis*, Dossier n° 69.
- L. Slimani**, « Le pari des villes nouvelles », *Jeune Afrique*, 30 juin 2009.
- M. Taleb**, « Maroc : Le pays soucieux de se soustraire à sa dépendance énergétique », *Libération*, 2 mars 2013.
- B. Thiam**, « Maroc, matériaux de construction, opération de séduction dans l'oriental », *L'Économiste*, éd., n° 3702, 19 janv. 2012.
- M. Thioye**, « responsabilité délictuelle de l'agent immobilier pour violation de son obligation d'information et de conseil », *AJDI* 2009.
- D. Tomasin**, « L'installation d'un climatiseur est un ouvrage », *RDI* 2001.
- F.-G. Trébulle**, « Le développement durable et construction », *RDI* 2006.
- F.-G. Trébulle**, « Droit de l'environnement », *D.* 2008.
- F.-G. Trébulle**, « L'accroissement de la prise en compte du développement durable et le secteur de la construction », *RDI* 2008.
- F.-G. Trébulle**, « L'influence de la crise sur le Grenelle de l'environnement », *RDI* 2010.
- N. Touimi**, « La lutte contre l'habitat insalubre », *Lemag.ma*, 5 mars 2013.
- F. Vergne**, « Réglementation de l'amiante : où en est-on ? », *Le Juriste*, août-sept. 2002.
- F. Vergne**, « Avec le « Building day », la COP21 mise sur le bâtiment face aux enjeux climatiques », *LE MONITEUR.FR*, 14 oct. 2015.
- A. Vincent**, « La loi Grenelle II : SCOT et PLU », *D.* 2010.

B. Wertenschlag, Th. Geib, « La responsabilité du diagnostiqueur immobilier », *AJDI* 2009.

V. Wester Ouisse, « Voisin occasionnel : un critère d'imputation utile et cohérent », *RCA* 2011, n° 9.

L. Zerrouk, « Le Maroc parmi les pays les plus menacés : stress hydrique en 2040 », *Aujourd'hui Le Maroc*, 31 août 2015.

VI- DICTIONNAIRES

G. Cornu (Dir), *Vocabulaire juridique*, Puf, 7^{ème} éd. 2007.

Encyclopaedia Universalis, *Dictionnaire de l'écologie*, Albin Michel, 1999.

A. Franklin, H. Welter, *Dictionnaire historiques des arts, métiers et professions exercés depuis le 13^{ème} siècle*, éd., Paris 1905.

VII- PRINCIPALES JURISPRUDENCES ET NOTES CITES

A. JURIDICTIONS ADMINISTRATIVES

1. Conseil d'État

Responsabilité : remise en état du site et sol pollué, ICPE, déchet, propriétaire, exploitant

- CE, 24 mars 1978, *Société La Quinoléine et ses dérivés*.
- CE, 11 avr. 1986, *Ugine-kuhlmann, Lebon* 1986, p.89.
- CE, 20 mars 1991, *Rodanet*, n° 83776.
- CE, 21 févr. 1997, *SCI Les Peupliers, RJE*. 1997, p. 581.
- CE 21 fév. 1997, *ministre de l'Environnement c/ société anonyme Wattlez*, req. n° 160-787.
- CE, 17 nov. 2004, *Société générale d'archives*, n° 252514, *RDI* 2005, p. 36, obs. F.-G. Trébulle.
- CE, 8 juill. 2005, *Alusuisse Lonza, JCP* 2006, II, 10001.
- CE, 1^{er} mars 2013, n° 348912 et n° 354188, *D.* 2013 p. 1194, D. Poupeau, note B. Parence ; *AJCT* 2013 p. 354.

- CE, du 20 mars 2013, n° 347516, *ministre de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement*.
- CE, 25 sept. 2013, n° 358923, *Lebon*, *AJDA* 2013 p. 1887, obs. D. Poupeau ; *AJCT* 2014 p. 59, obs. M. Moliner-Dubost.

Statut juridique des terres polluées

- CE, 18 juill. 2011, n° 339452, *Lebon* 2011.
- CE, 1^{er} mars 2013, n° 348912 et n° 354188, *D.* 2013 p. 1194, D. Poupeau, note B. Parente ; *AJCT* 2013 p. 354.
- CE, 25 sept. 2013, n° 358923, *Lebon*, *AJDA* 2013 p. 1887, obs. D. Poupeau ; *AJCT* 2014 p. 59, obs. M. Moliner-Dubost.

Responsabilité décennale : le coordonateur SPS

- CE, 16 juin 1998, n° 362051, *MTP* 18 sept. 1998

Aménagement du territoire

- CE, 3/8 SSR, 7 juill. 2000, *Commune de Pennes Mirabeau*, n° 205229, *Lebon*.

Responsabilité de l'Etat : amiante

- CE, ass., 3 mars 2004, *res. civ. et assur.* 2004, comm. 234, note C. Guettier ; C. Guettier, « L'État face aux contaminations liées à l'amiante », *AJDA* 2001. p. 529.

ICPE : nuisances sonores

- CE, Section du Contentieux, 22 oct. 2004, *Société française de meunerie*, n° 242323, *Lebon*.

Contribution et taxe, travaux d'amélioration, de transformation

- CE, du 26 déc. 2008, pourvoi n° 308530, 9^{ème} et 10^{ème} s-s.

2. Cour administrative d'appel

Responsabilité : remise en état du site et sol pollué, déchet, ICPE

- C.A.A Nantes, 9 avr. 1997, *Société automobile rezéenne de l'Ouest*, req. n° 97NT00009, *BDEI* 1997, n° 4, p. 17, concl. D. Devillers.
- C.A.A Lyon, 10 juin 1997, *M. A. Zoegger*, n° 95LY01435 et 96LY02017, Rec. T.

p. 951, *RJE* n° 3/1997 ; *Dr. Env.* 1997, n° 51, p. 9, note G. Fontbonne.

- C.A.A Lyon, 6 juill. 1999 n° 98LY01609.
- C.A.A Nancy, 16 nov. 2000, *SA Lips*, req. n° 00NC00774, *Lebon* tables p. 1163.
- C.A.A Douai, 8 mars 2000, n° pourvoi 96DA00721 et le 4 mai 2000, *SCI Courtois*, n° 96 DA 01056.
- C.A.A Paris, 23 mai 2001, *Sté Podelval*, *LPA*, 13 déc. 2001.
- C.A.A Paris, 25 oct. 2001, n° 98PA01021.
- C.A.A Paris, 22 nov. 2001, *Environnement*, mai 2002, chron. p. 12, obs. D. Deharbe.
- C.A.A Marseille, 5 mars 2002, *Sté Alusuisse Lonza France*, n° 98MA00656, D. Deharbe, « Obligation de remise en état : nouveaux développements jurisprudentiels », *Dr. Env.*, juill. 2002, n° 100, p.176 ; *BDEI* 1/2003, p. 25 concl. de L. Benoît.
- C.A.A Nancy, 6 mars 2003, n° 98NC01461, *Environnement*, févr. 2004, p. 14, obs. D. Deharbe ; *RDI* 2004, p. 172, obs. F.-G. Trébulle.
- C.A.A Marseille, 13 avr. 2006, *SCI Joelle*, n° pourvoi 02MA00689, *RDI* 2006, p. 360, obs. F.-G. Trébulle.
- C.A.A Marseille, 8 janv. 2008, n° pourvoi 05MA02598.
- C.A.A Bordeaux, 6 avr. 2009, n° pourvoi 08BX00315, *AJDA* 2009 p. 1332.

Responsabilité décennale : impropreté à destination

- C.A.A Douai, 17 oct. 2000. *RDI* 2000, p. 91, obs. F. Moderne.

ICPE : nuisances sonores

- C.A.A Douai, 12 juin 2003, n° pourvoi 00DA01303, *SA Adrien*.
- C.A.A Bordeaux, 11 avr. 2005, n° pourvoi 01 BX01244, Ministère de l'Aménagement du Territoire c/Gabory.

Le règlement du PLU et les matériaux de construction

- C.A.A Lyon, 10 mai 2011, n° 09LY00729, *Cne, de Bard*.

3. Tribunal administratif

Responsabilité de l'employeur : amiante

- TA de Lille 7 juill. 1998, Bulcourt, *Petites Affiches* 1999, n° 133, p. 26, note V. Mutelet.

Responsabilité : remise en état du sol et site pollué, exploitant, propriétaire

- TA Lyon, 4 juill. 2002, n° 000511, *Société France Bois Imprégnés*.
- TA Strasbourg, 28 mai 2004, n° 0202551, *Société Axter*.
- TA Strasbourg, 21 oct. 2005, n° 0101129, *Société émaillerie alsacienne commerciale et industrielle*, Bordeaux.
- TA Strasbourg, 9 févr. 2006, n° 05 DA01185, *SCP Pierre Bruart*.
- TA Cergy-Pontoise, 9 déc. 2011, n° 0712429.

B. JURIDICTIONS JUDICIAIRES

1. Cour de Cassation

Responsabilité : trouble anormal de voisinage, voisin occasionnel, gardien, action subrogatoire

- Cass. 3^{ème} civ., Nîmes, 22 nov. 1894, *D.*, 1895, 2, 335.
- Cass. 3^{ème} civ., Limoges, 5 févr. 1902, n° 2, 95.
- Cass. 3^{ème} civ., Colmar, 19 mai 1938, 425.
- Cass. 2^{ème} civ., 15 avr. 1964, *JCP* 1965.II.13992.
- Cass. 2^{ème} civ., 21 déc. 1965, *Bull. civ. II*, n° 106.
- Cass. 2^{ème} civ., 10 janv. 1968, *Gaz. Pal.* 1968, Jur. p. 163 ; *AJDI* 1968, p. 597, note Caston ; *RTD civ.* 1968, p. 725, obs. Durry.
- Cass. 2^{ème} civ., 17 nov. 1970, *JCP* 1971.II.16748.
- Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 1970, *Bull. civ.*, III, n° 690.
- Cass. 3^{ème} civ., 4 févr. 1971, *Bull. civ. III*, n° 77.
- Cass. 3^{ème} civ., 19 févr. 1971, *Bull. civ. III*, n° 134.
- Cass. 3^{ème} civ., 20 oct. 1971, *D.* 1972. 444, note, L. Deschamps.
- Cass. 3^{ème} civ., 4 nov. 1971 : *JCP* 1972. II. 17070, obs. B. Boubli.
- Cass. 3^{ème} civ., 31 janv. 1973, *Bull. civ. II*, n° 38.
- Cass. 2^{ème} civ., 17 déc. 1974, *D.* 1975. 441, note Larroumet.
- Cass. 2^{ème} civ., 20 nov. 1975, *D.* 1976.IR.35.

- Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 1976, *Bull. civ.* II, n° 83.
- Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} déc. 1976, *Bull. civ.* III, n° 395.
- Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 1977, *Bull. civ.* III, n° 395.
- Cass. 3^{ème} civ., 17 janv. 1978, *Bull. civ.* III, n° 41, *RTD civ.* 1978, n° 3, p. 655, obs. Durry, *D.* 1978. IR. 322, obs. Larroumet.
- Cass. 3^{ème} civ., 8 mars 1978, *D.* 1978, 641, note, Ch. Laroumet.
- Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 1978, *Bull. civ.* III, n° 128, Defrénois 1979, art. 31928, n° 4, p. 371, obs. Aubert.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 avr. 1982, *JCP* 1982. IV. 232.
- Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 1984, *Gaz. Pal.* 1984.299, obs. François Chabas.
- Cass. 2^{ème} civ., 7 nov. 1984, *JCP* 1985. II 26 ; obs. M. J-L Bergel, *RDI* 1985, p. 285.
- Cass. 3^{ème} civ., 3 déc. 1985, *JCP* 1986.IV.65.
- Cass. 3^{ème} civ., 13 nov. 1986, *Bull. civ.* III, n° 172.
- Cass. 3^{ème} civ., 18 mars 1987, *Bull. civ.* III, n° 52.
- Cass. 2^{ème} civ., 24 avr. 1989, n° pourvoi 87-16.696 V, arrêt n° 893 D, *Murer, Rueffli c/ Cordier, Chevalet.*
- Cass. 2^{ème} civ., 20 juin 1990, *Bull. civ.* n° 140.
- Cass., 3^{ème} civ., 6 mars 1991, *Bull. civ.* III, n° 78.
- Cass. 3^{ème} civ., 18 nov. 1992, *JCP* 1992, IV, n° 240, p. 29 ; *Gaz. Pal.* 1993, p. 16, obs. B. Boubli ; *RDI* 1993, p. 79 et 516, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli.
- Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 1994, *Bull. civ.* II, n° 182.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 juin 1995, *Bull. civ.* III, n° 222.
- Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 1998, *Bull. civ.* III, n° 144, p. 96 ; *RTD civ.* 1999, p. 115, obs. P. Jourdain ; *RDI* 1998, p. 647, obs. Ph. Malinvaud ; Defrénois 1999, p. 549, obs. H. Périnet-Marquet.
- Cass. 3^{ème} civ., 24 mars 1999, *D.* 1999. IR.111 ; *RTD civ.* 1999.640, obs. Patrice Jourdain ; *RDI* 1999. p. 412, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 juill. 1999, n° pourvoi V 96-22.735 *Société Sprinks assurances et autre c/ Syndicat des copropriétaires* du 2-4, rue Thuillieret 42, rue d'Ulm, 75005 Paris, et autres, *Bull. civ.* III, n° 182.
- Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2000, *D.* 2001, Somm. p. 2231, obs. P. Jourdain ; 13 av. 2005, *JCP* 2005, IV, 2244 ; *Constr.-Urb.* 2005, comm. n° 130 ; *RDI* 2005, p. 299.
- Cass. 3^{ème} civ., 10 janv. 2001, *Bull. civ.* III, n° 3, p. 4 ; Defrénois 2001, p. 871, obs. H. Périnet-Marquet.

- Cass. 3^{ème} civ., 28 nov. 2001, n° pourvoi K 00-13.970, *RDI* 2002, p. 90, obs. Ph. Malinvaud ; A. Rabreau, « Troubles de voisinage et construction immobilière : quelle responsabilité ? », *D.* 2002, p. 3299.
- Cass. 1^{ère} civ., 18 sept. 2002, n° pourvoi 99. 20. 927, *JCP* 2002 IV 2669 ; *RDI* 2003, p. 96, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 1^{ère} civ., 18 mars 2003, n° pourvoi 99.18720, *RDI* 2003, p. 284, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 24 sept. 2003, n° pourvoi J 02-12.873, *RDI* 2003, p. 582, obs. Ph. Malinvaud ; *JCP* 2003, IV, n° pourvoi 2773 ; *RDI* 2003, p. 545, obs. L. Grynbaum.
- Cass. 3^{ème} civ., 29 oct. 2003, n° pourvoi 01-12.482, *RDI* 2004, p. 123, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2004, n° pourvoi U 02-17.022, *RDI* 2004, p. 304, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 13 avr. 2005, *JCP* 2005, IV, 2244 ; *Constr.-Urb.* 2005, comm. n° 130 ; *RDI* 2005, p. 299.
- Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2005, n° pourvoi P 04.14.081, *RDI* 2005, p. 337, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2005, n° pourvois A 03-20.068 et D 03.20.991, *Bull. civ.* III, n° 136 ; *RDI* 2005, p. 330, obs. E. Gavin-Millan et 339, obs. Ph. Malinvaud ; *D.* 2006, Jur. p. 40, note J.-P. Karila ; *RTD civ.* 2005, p. 788, obs. P. Jourdain.
- Cass. 3^{ème} civ., 12 oct. 2005, n° pourvoi Q 03-19.759 *Bull. civ.* III, n° 195 ; *RDI* 2005, p. 459 obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 20 déc. 2006, n° pourvoi C 05.10.855, *Bull. civ.* III, n° 254 ; *D.* 2007, AJ. 148, obs. I. Gallmeister ; *JCP* 2007. IV. 1192, *JCP* 2007. I. 117, n° 4, obs. H. Périnet-Marquet ; *Constr.Urb.* 2007. Comm. 30, obs. M.-L. Pagès de Varenne ; *RDI* 2007, p. 170, obs. Ph. Malinvaud ; *RTD civ.* 2007, p. 360, obs. P. Jourdain.
- Cass. 3^{ème} civ., 11 déc. 2007, n° pourvoi 06-21.908, *RDI* 2008, p. 104, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 27 févr. 2008, n° pourvoi 07-11.722.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2008, n° pourvoi 07-13.769, *D.* 2008, AJ. 1550, obs. S. Bigot de la Touanne.
- Cass. 3^{ème} civ., 18 févr. 2009, n° pourvoi 07-21.005.
- Cass. 3^{ème} civ., 18 mai 2009, n° pourvoi 18-16.701, *AJDA* 2009, p. 559.

- Cass. 3^{ème} civ. 9 sept. 2009, *Bull. civ.* III, n° pourvoi 183; *RDC* 2010. 70, obs. S. Carval.
- Cass. 3^{ème} civ., 9 févr. 2011, n° pourvoi 09-71570, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011, p. 227 ; obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin, *D.* 2011, p. 2298.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 avr. 2011, n° pourvois 10-14.516 et 10-14.517, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011, p. 402 ; obs. F. Garcia, *D.* 16 mai 2011 ; obs. N. Reboul-Maupin, *D.* 2011 p. 2307 ; obs. V. Wester-Ouiss, *RCA* 2011, n° 9, p. 5; obs. N- Reboul-Maupin, *D.* 2011, p. 2607.
- Cass. 3^{ème} civ., 19 oct. 2011, n° pourvois 10-15.303 et 10.15.810, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2011 p. 631.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 nov. 2012, n° pourvoi 11-25.200, *RDI* 2013, p. 100, obs, M. Poumarède ; *D.* 2013, p. 2123, obs. N. Reboul-Maupin et B. Mallet-Bricout.
- Cass. 3^{ème} civ., 18 juin 2013, *Bull., civ.* III, n° pourvoi 12-10249.

Responsabilité décennale : agent immobilier, contrôleur technique, fabricant, diagnostiqueur

- Cass. 1^{ère} civ., 16 déc. 1992, *Bull. cass.* I, n° 316, *RDI* 1993. p. 236, obs. D. Tomasin ; *Resp. civ. et ass.* mars 1993, n° 86.
- Cass. 1^{ère} civ., 15 juill. 1999, *Bull. civ.* I, n° 231, *RDI* 2000. p. 81, obs. Tomasin.
- Cass., 1^{ère} civ., 20 déc. 2000, *Bull. civ.* I, n° 335, obs. M.-A. Agard ; *RCA* 2001. Chron. 11.
- Cass. 3^{ème} civ., 26 sept. 2001, n° pourvoi 99-21.764, *AJDI* 2003, p. 566, obs. Bus ; *Constr-Urb.* févr. 2003, n° 37, obs. Cornille.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 nov. 2001, n° pourvoi K 00-13.970, *RDI* 2002, p. 90, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 3 avr. 2002, n° pourvoi C 00-20.748, *RDI* 2002, p. 242, obs. Ph. Malinvaud., C. Lisanti-Kalcynski.
- Cass. 3^{ème} civ., 16 oct. 2002, n° pourvoi 02-04045, *D.* 2003, p. 300, note Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 janv. 2003, n° pourvoi 01-13.875, *AJDI* 2003, p. 373, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2003, p. 556, obs. F-G. Trébulle.
- Cass. 3^{ème} civ., 2 juill. 2003, n° pourvoi 01-16.246, *D.* 2003. 1881 ; *AJDI* 2003. 751, obs. Y Rouquet ; *RDI* 2003, p. 554, obs. F.-G. Trébulle ; *ibid.* 557, obs. F.-G. Trébulle.

- Cass. 3^{ème} civ., 3 janv. 2006, n° pourvoi 05-14.380, *RDI* 2006, p. 186, obs. F.-G. Trébulle.
- Cass., 1^{ère} civ., 16 janv. 2007, n° pourvoi 04-12.908, *JCP N* 2007. 15, obs. S. Piedelièvre ; *RCA* 2007. Comm. 120, obs. H. Groutel.
- Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2011. n° pourvoi 10-10.596. *AJDI* 2012 p. 294, obs. M. Thioye ; M. Thioye, « responsabilité délictuelle de l'agent immobilier pour violation de son obligation d'information et de conseil », *AJDI* 2009, p. 146.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 mai 2014, n° 13-14.891, *D.* 2014, obs. N. Le Rudulier.
- Cass. 3^{ème} civ., 15 oct. 2015, n° pourvoi 14-18077.
- Cass. 3^{ème} civ. 7 janv. 2016, n° pourvoi 14-18.561. PB.

Gestion des déchets

- Cass. 1^{ère} civ., 9 juin 1993, *D.* 1994, p. 80 ; *JCP*, G, 1994, I, 3572, obs. V.- P. Jourdain, « De l'incidence de la faute sur l'attribution de la garde », *RTD civ.*, 1993, p. 833.

Contrat de vente, fausse publicité

- Cass. crim. 22 mars 1996, *Bull. Crim.* n° 139. 398.
- Cass. crim., 13 nov. 2002, n° pourvoi 02-80. 528.

Responsabilité décennale : impropiété à destination

- Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 1997, n° pourvoi 1936 D, *RDI* 1997, p. 261.
- Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2000, n° pourvoi C 98-11986. *RDI* 2001, p. 82, obs. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2004, n° pourvoi 02-20. 247, *RDI* 2004, p. 380, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2010, n° pourvoi 07-21.950, *RDI* 2010, p. 321, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 10 oct. 2012, n° pourvoi 10-28.309, *D.* 2012. p. 2450 ; *RDI* 2012. p. 630. obs. Ph. Malinvaud, *ibid.* 2013. 156, note O. Tournafond et J.- P. Tricoire.
- Cass. 3^{ème} civ., 8 oct. 2013, n° pourvoi 12-25.370.

Responsabilité décennale : détermination de l'ouvrage et de l'EPERS

- Cass. 3^{ème} civ., 25 févr. 1998, n° pourvoi 96-16.214, *D.* 1998, p. 79 ; *RDI* 1998, p. 259, obs. B. Boubli, Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 2 mars 1999, 17 févr. 1999, n° pourvoi 96-21-149, *Bull. civ. I*, n° 72 ; *RDI* 1999 p. 258, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 2003, n° pourvoi 02-12.215 FS-P+B. n° *Lexbase*, A 4322DAC, *Bull. civ.* 111, n° 224, *RD imm.*, 2004, p. 193, note Ph. Malinvaud. Défrénois, 2005, p. 60. chron. H. Périnet-Marquet.
- Cass., 3^{ème} civ., 22 sept. 2004, n° pourvoi K 03-10.325, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* p. 571.
- Cass. 3^{ème} civ., 6 nov. 2002, n° pourvoi 01-11.311, *RDI* 2003 p. 86, obs. Ph. Malinvaud.
- Cass. 3^{ème} civ., 2 févr. 2009, n° pourvoi 08-16.563, *D.* 2010 p. 21.

Contrat : amiante, promesse de vente, condition suspensive, de validité, obligation d'information et de conseil, caution, dol, vice caché, préjudice

- Cass. 1^{ère} civ., 13 mai 2003, n° pourvoi 01-11.511, *D.* 2003, obs. V. Avena-Robardet, 2004. 262, note E. Mazuyer.
- Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2005, n° pourvoi 03-18.055, *AJDA* 2005. 421, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2005. 104, obs. F.-G. Trébulle ; *D.* 2005. *JUR.* 2513, obs. Boutonnet.
- Cass. com. 28 juin 2005, n° pourvoi 03-16794, *Bull. civ. IV*, n° 140, p. 151 ; *RTD. civ.* 2005, p. 591, obs. J. Mestre et B. Fages ; *D.* 2006. jur. 2774, obs. P. Chauvel.
- Cass. 3^{ème} civ., 8 juin 2006, n° pourvoi K 04-19.069. M. Boutonnet, « La pollution appréhendée par la garantie des vices cachés ou le passage du risque environnemental au risque juridique », *Environnement* déc. 2006, n° 134.
- Cass. 3^{ème} civ., 25 oct. 2006, n° pourvoi 05-17.427, *Juris-Data* n° 2006-035538, *Resp. civ. Assur.* n° 1 janv. 2007, comm. 30.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 mars 2007, n° pourvoi 03-14.681, *D.* 2007. p. 1139.
- Cass., 3^{ème} civ., 7 nov. 2007, n° pourvoi 06-18.617, *D.* 2008, p. 2390, obs. F.-G. Trébulle ; *RDI* 2008. p. 89, obs. F.-G. Trébulle ; *JCP N* déc. 2007, p. 1, obs. M. Boutonnet.
- Cass. 3^{ème} civ., 5 déc., 2007, n° pourvoi 06-19676, *Juris-Data* n° 2007-041806, *Resp. civ et assur.* n° 2, févr. 2008, comm., 43.

- Cass. civ., 3^{ème}, 23 sept. 2009, n° pourvoi 08-13.373, *D.* 2009, 2343, obs. G. Forest.
- Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2011, n° pourvoi 10-18.882 ; CCC 2011, n° 0 232, note. L. Leveneur, *D.* obs. S. Prigent.

Responsabilité : remise en état du site et sol pollué, ICPE, déchet, exploitant, propriétaire, garde, faute

- Cass. 1^{ère} civ., 9 juin 1993, *D.*, 1994, jur., p. 80 ; *JCP G*, 1994, I, 3572, obs. V.- P. Jourdan, « De l'incidence de la faute sur l'attribution de la garde », *RTD civ.*, 1993, p. 833.
- Cass. com., 19 nov. 2003, n° pourvoi 00-16.802, *D.* 2004, p. 629, obs. D. Voinot.
- Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2005, n° pourvoi 03-18.055, *AJDA* 2005. 421, obs. Wertenschlag ; *RDI* 2005. p. 104, obs. F.-G. Trébulle ; *D.* 2005. *JUR.* 2513, obs. Boutonnet.
- Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2005, n° pourvoi 03-17.875, *Sté Hydro Agri France*, *JCP G* 2005, II, 10 118, note F.-G. Trébulle ; *D.* 2006, p. 50, note M. Boutonnet.
- Cass. com. 19 avr. 2005, n° pourvoi 05-10094, *Bull. Joly Soc.* juin 2005, § 155, note O. Bouru et M. Menjucq.
- Cass. 3^{ème} civ., 2 avr. 2008, n° pourvoi 07-12.155, *D.* 2008, p. 2472, obs. F.-G. Trébulle.
- Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2009, n° pourvoi 08-16.563, *Rhodia Chimie*, *BDEI*, n° 26 mars 2010, note A. Sandrin-Deforge.
- Cass. 3^{ème} civ. 22 sept. 2010, n° pourvoi 09-69.050, *D.* 2010. p. 2295 ; *AJDA* 2010. 2276; *AJDI* 2011. 384, obs. A. Lévy, et 111, chron. S. Gilbert ; *RDI* 2011. p. 98, obs. R. Hostiou ; *AJCT* 2010. 171, obs. S. Defix ; *Envir.* 2011. Comm. 84, note M. Boutonnet.
- Cass. 3^{ème} civ., 11 juill. 2012 n° pourvoi 11-10.478, *AJCT* 2012 p. 629, obs. M. Moliner-Dubost ; *D.* 2012 p. 2208, obs. M. Boutonnet ; *D.* 2012 p. 2182, obs. B. Parance ; *AJDA* 2012 p. 2075, obs. H. Chatagner ; *AJDI* 2012 p. 766, obs. B. Wertenschlag et T. Geib.

Normalisation, vente

- Cass., 1^{ère} civ., 2 oct. 2007, n° pourvoi 06-19.521, *D.* 2008. p. 259, note A. Penneau.

Responsabilité : banque, obligation contractuelle, faute, manquement à l'obligation de mise en garde, obligation du prêteur

- Cass. ch. mixte, 29 juin 2007, n° pourvoi 06.11.673, *Bull.ch. mixte*, n° 8, *D.* 2007.2081, note S. Piedelièvre.
- Cass. 3^{ème} ch. civ., 25 janv. 2012, n° pourvoi 10-24.873.

Responsabilité : les produits défectueux, vaccin, hépatite B, lien de causalité

- Cass., 1^{ère} civ., 26 sept. 2012, n° pourvoi 11-17.738, *Bull. civ. I.* n° 187, *D.* 2012. 2853, obs. I. Gallmeister, note J.-S. Borghetti ; *ibid.* 2376, entretien C. Radé ; *ibid.* 2013. 40, obs. P. Brun et O. Gout ; *JCP* 2012, n° 1061, obs. P. Mistretta ; *JCP* 2012, n° 1199, note C. Quezel-Ambrunaz ; *RCA* 2012. comm. 350, obs. S. hocquet-Berg ; *CCC* 2012. comm. 273, obs. L. Leveneur.
- Cass. 1^{ère} civ., 10 juill. 2013, n° pourvoi 12-12.314, *D.* 2013, p. 2311, 2306, avis C. Mellottée, *ibid.* 2312, note P. Brun, *ibid.* 2315, note J-S. Borghetti ; *RDSS* 2013. 5, obs. D. bakouche, *RLDC*, oct. 2013, 27, obs. J6P. Bugnicourt.

2. Cour d'appel

Contrat de vente, fausse publicité

- CA. Paris 24 mai 1982, *D.* 1983, 11 note J. Pradel, G. Paire.
- CA. Aix-en-Provence, 10 sept. 2009, *JurisData* n° 2006-015862.

Responsabilité décennale : ouvrage, EPERS, impropiété à destination, diagnostiqueur

- CA. Douai, 24 sept. 1990, *RDI* 1991. p. 481, obs. Ph. Malinvaud, B. Boubli.
- CA. Paris 19^{ème} ch. A, 29 mars 2000, *RDI* 2000, p. 345, obs. Ph. Malinvaud.
- CA. Paris, 19^{ème} Ch. B. 12 sept. 2002, *Juris-Data* n° 2002-187036, *RDI* 2002, p. 543, obs. Ph. Malinvaud.
- CA. Paris, 26 sept. 2007, *Juris-Data* n° 2007-34.36.99.
- CA. Nancy, 10 déc. 2007, *Lorenzi c/SARL Menuiserie Fornezzo*.
- CA. Aix-en-Provence, 9 avr. 2009, n° 2009/ 194. N° *Lexbase* : A 1258 HKS.
- CA. Versailles, 5 oct. 2009, *Juris-Data* n° 2009-379496.
- CA. Colmar, 26 août 2010, *Juris-Data* n° 2010-016483.
- CA. Lyon, 22 févr. 2011, n° 09.05 580 n° *Lexbase* A 3352 G 9 Z.

- CA. Metz, 10 mai 2012, *Juris-Data*, n° 018443.

Responsabilité : professionnel de mesurage, diminution du prix

- CA. Chambéry, 17 oct. 2006, n° 05-01703, *Juris-Data* n° 2006-31.7039.
- CA. Bordeaux, 30 oct. 2006, *Juris-Data* n° 2006-32.1355.

Responsabilité: remise en état du site et sol pollué

- CA. Toulouse, 18 oct. 2010, n° 09.03810, *ADEME c/ Estève*.

Nuisance sonore : trouble anormal de voisinage, voisin occasionnel

- CA. Paris, 6 juill. 1994, *Amaro c. Amoureux*, *Juris-Data* n° 024104.
- CA. Caen, 1^{er} juin 1995, Sect. ci. et com., *Coin c/ S.C.I. Piazza*, *Juris-Data* n° 049318.
- CA. Paris, 12 janv. 1999, *Mutuelle du Mans Assurances Iard c/ Voillot*, *Juris-Data* n° 020049.
- CA. Angers, 9 mai 2000, *SA papeterie d'Anjou c/époux Hervé*.
- CA. Paris, 19^{ème} ch. A, 14 févr. 2007, *Cie Auxiliaire & autres c/ SCI Augustin Marsollier & autres*.
- CA. Paris, 19^{ème} ch. A, 26 nov. 2008, n° pourvoi 06120837, obs. Ph. Malinvaud, *RDI* 2009, p. 225.

Désordre acoustique immobilier

- CA. Lyon, 12 oct. 1999, *Maret*, *Juris-Data* n° 043925.
- CA. Paris, 16 mai 2014, *Madame Marie-Thérèse A*, *Juris-Data* n° 010786.

3. Tribunal de première instance

Responsabilité : contrat de vente, obligation d'information, pollution du sol, DPE

- TGI Béziers, 1^{er} avr. 2003, n° 03/00092.
- TGI d'Avignon, 10 sept. 2008, n° 17, *BDEI*, p. 17, obs. A. Moustardier, F. Braud.
- TGI Paris, 5^{ème} ch., 2^{ème} sect., 7 avr. 2011, n° 09.15353.

C. JURIDICTIONS INTERNATIONALES

1. Cour de justice des Communautés européenne

Sol pollué, déchet

- CJCE, 7 sept., 2004, aff. C-1/03, *Van de Walle*, *AJDA* 2004, p. 2454, note A. Gossement, *RD imm.* 2005, p. 31, obs. F.-G. Trébulle, *RJE* 2005, p. 309, obs. Ph. Billet, *RSC* 2005, p. 148, obs. L. Idot.

2. Cour de justice de l'Union européenne

Responsabilité : sol pollué, déchet

- CJUE, 10 mars 2010, aff. C-378/08, *Juris Data*, n° 2010. 00312.
- CJUE, 10 mars 2010, aff. C-379.08, *Juris Data* n° 2010.003124, les conclus. de l'avocat général, Madame Kohott.

VIII- TEXTES

A. DROIT MAROCAIN

1. Dahir

Dahir du 9 ramadan 1313 (12 août 1913) des obligations et contrats promulgué, BO 12 sept. 1913.

Dahir du 7 chaâbane 1332 (1^{er} juill. 1914) *sur le domaine public dans la zone du protectorat français de l'Empire Chérifien*, BO n° 89 du 10 juill. 1914.

Dahir du 3 chaoual 1332 (25 août 1914) *portant réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux*, BO n° 97 du 7 sept. 2914.

Dahir du 14 safar 1338 (8 nov. 1919) *complétant le Dahir du 1^{er} juill. 1914 sur le domaine public dans la zone du protectorat*, BO n° 369 du 17 nov. 1919.

Dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) *concernant les responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail*, BO n° 766 du 28 juin 1927.

Dahir du 1^{er} nov. 1929 *portant règlement de l'ancien Code minier abrogé par le Dahir du 18 mai 1951 portant nouveau règlement minier.*

Dahir du 26 *joumada I* 1362 (31 mai 1943) *étendant aux maladies professionnelles les dispositions sur la réparation des accidents de travail, tel qu'il a été modifié et complété*, BO n° 1598 du 11 juin 1943, p. 450.

Dahir du 1-60-228 du 12 *ramadan* (6 févr. 1963) *portant modification en la forme du Dahir du 25 *hija* 1345 (26 juin 1927) relatif à la réparation des accidents du travail*, BO n° 2629 du 15 mars 1963, p. 357.

Dahir n° 1-63-226 du 5 août 1963 *portant création de l'Office national de l'électricité (ONE)*, BO n° 2650 du 9 août 1963.

Dahir du 11 *moharrem* 1344 (1^{er} août 1925) *sur les régimes des eaux, modifié par le Dahir du 2 juill. 1932 et plusieurs Dahirs adoptés en 1933, modifié par le Dahir du 25 juill. 1939 et Dahir du 24 sept. 1952.*

Dahir portant promulgation de loi n° 1-76-583 du 5 *chaoual* 1396 (30 sept. 1976) *relatif à l'organisation communale* (BO 1^{er} oct. 1976), modifiée et complétée par la loi n° 78-00 portant promulgation du Dahir n° 1-02-297 du 25 *rajeb* 1423 (BO du 21 nov. 2002), modifiée et complétée par la loi n° 17-08 promulguée par le Dahir n° 1-08-153 du 18 févr. 2008.

Dahir portant loi n° 1-75-168 du 23 *safar* 1397 (15 févr. 1977) *relatif aux attributions du gouverneur*, BO 16 mars 1977.

Dahir n° 1-92-31 du 15 *hija* 1412 (17 juin 1992) *portant promulgation de la loi n° 12-92 relative à l'urbanisme*, BO n° 4159 du 14 *moharrem* 1413 (15 juill. 1992), p. 313.

Dahir portant promulgation de la loi n° 1-93-51 du 22 *raba I* 1414 (10 sept. 1993) *instituant les agences urbaines*, BO 15 sept. 1993.

Dahir n° 1-95-154 du 16 août 1995 portant promulgation de la loi n° 10-95 sur l'eau, BO n° 4325, 20 sept 1995.

Dahir n° 1-97- 84 du 23 *kaada* 1417 (2 avr. 1997) *portant promulgation de la loi n° 47-96 relative à l'organisation de la région*, BO n° 4470 du 3 avr.1997, p. 292.

Dahir n° 1-02-297 du 2 *rajab* 1423 (3 oct. 2002) *portant promulgation de la loi n° 78-00 portant charte communale*, BO n° 5058 du 21 nov. 2002.

Dahir n° 1-03-59 *rabii I* 1424 (12 mai 2003) *portant promulgation de la loi n° 11-03 relative A la protection et à la mise en valeur de l'environnement*, BO n° 5118 du 19 juin 2003, p. 500.

Dahir n° 1-03-60 du 12 mai 2003 *portant promulgation de la loi n° 12-03 relative aux études d'impact sur l'environnement*, BO n° 5118 du 19 juin 2003.

Dahir n° 1-03-61 du 12 mai 2003 *portant promulgation de la loi n° 13-03 relative à la lutte contre la pollution de l'air*, BO n° 5118 du 19 juin 2003.

Dahir n° 1-03-82 du 20 moharram 1424 (24 mars 2003) *portant promulgation de la loi n° 01-03 modifiant la loi n° 78-00 portant charte communale*, BO n° 5096 du 3 avr. 2003, p. 244.

Dahir n° 1-03-167 du 18 rabii II 1424 (19 juin 2003) *portant promulgation de la loi n° 06-03 modifiant et complétant le Dahir n° 1-60-223 du 12 ramadan 1382 (6 févr. 1963) portant modification en la forme du Dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) relatif à la réparation des accidents du travail*, BO n° 4870 du 1^{er} févr. 2001, p. 192.

Dahir n° 1-03-194 du rajeb 1424 (11 sept. 2003) *portant promulgation de la loi relative au Code du travail*, BO n° 5210 du 6 mai 2004.

Dahir n° 1-06-153 du 30 chaoual 1427 (22 nov. 2006) *portant promulgation de la loi n° 28-00 du 22 nov. 2006 relative à la gestion des déchets et à leur élimination*, BO n° 5480 du 7 déc. 2006.

Dahir n° 1-10-16 du 26 safar 1431 (11 févr. 2010) *portant promulgation de la loi n° 13-09 relative aux énergies renouvelables*, BO n° 5822 du 18 mars 2010.

Dahir n° 1-10-15 du 26 safar 1431 (11 févr. 2010) *portant promulgation de la loi n° 12-06 relative à la normalisation, à la certification et à l'accréditation*, BO n° 5833 du 18 mars 2010.

Dahir n° 1-11-140 du 16 ramadan 1432 (17 août 2011) *promulguant la loi n° 24-09 relative à la sécurité des produits et des services et complétant le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats*, BO n° 5984 du 6 oct. 2011, p. 2166.

Dahir n° 1-11-161 du 1^{er} kaada 1432 (29 sept. 2011) *portant promulgation de la loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique*, BO n° 5996 du 17 nov. 2011.

Dahir n° 1-14-09 du 4 jomada I 1435 (6 mars 2014) *portant promulgation de la loi cadre n° 99-12 portant Charte Nationale de l'Environnement et du Développement Durable*, BO n° 6240 du 20 mars 2014, p. 2496.

Dahir n° 1-72-103 du 18 safar 1392 (3 avr. 1972) *relatif à l'Office nationale de l'eau potable*, BO n° : 3103 du 19 avr. 1972, p. 636.

Dahir n° 1-11-161 du 1^{er} kaada 1432 (29 sept. 2011) *portant promulgation de la loi n° 47-09 relative à l'efficacité énergétique*, BO n° 5996 du 7 nov. 2011.

2. Circulaires

Circulaire du Grand vizir adopté le 1^{er} nov. 1912 sur l'eau.

Circulaire n° 15636 du 26 sept. 2003 du ministre délégué auprès du premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

3. Décrets

Décret n° 2-61-161 du 7 safar 1382 (10 juillet 1962) *portant réglementation de l'aéronautique civile*, BO n° : 2596 du 27/07/1962 - Page : 947.

Décret n° 2-92-832 du 27 rabia II 1414 (14 oct. 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 du 17 juin 1992 *relative à l'urbanisme*, B.O. n° 4225 du 20 oct. 1993, p. 573.

Décret n° 2-97-224 du jourmada II 1418 (24 oct. 1997) *fixant les conditions d'accumulation artificielle des eaux*, BO n° 4532 du 6 nov. 1997.

Décret n° 2-97-377 du 29 ramadan 1418 (28 janv. 1998) *complétant l'arrêté du 8 jourmada I 1372 (24 janvier 1953) sur la police de circulation et de roulage*, BO n° 4558 du 5 févr. 1998, p. 50.

Décret n° 2-97-489 du 6 chaoual 1418 (4 févr. 1998) *relatif à la délimitation du domaine public hydraulique, à la correction des cours d'eau et à l'extraction des matériaux*, BO n° 4558, 5 févr. 1998, pp. 55-58.

Décret n° 2-97-657 du 6 chaoual 1418 (4 févr. 1998) *relatif à la délimitation des zones de protection et des périmètres de sauvegarde et d'interdiction précise que la procédure de délimitation de ces zones*, BO du 5 févr. 1998.

Décret n° 2-97-787 du 6 chaoual 1418 (4 févr. 1998) *relatif aux normes de qualité des eaux et à l'inventaire du degré de pollution des eaux*, BO n° 4558 du 5 févr. 1998.

Décret n° 2-98-975 du 28 chaoual 1421 (23 janv. 2004) *relatif à la protection des travailleurs exposés aux poussières d'amiante*, BO n° 4870 du 1^{er} févr. 2001, p. 192.

Décret n° 2-04-553 du 13 hija 1425 (24 janv. 2005) *relatif aux déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects dans les eaux superficielles ou souterraines*, BO n° 5292 du 17 févr. 2005.

Décret n° 2-05-1326 du 29 jourmada II 1427 (25 juill. 2006) *relatif aux eaux à usage alimentaire imposent au producteur*.

Décret n° 1-06-153 du 22 nov. 2006 *portant promulgation de la loi n° 28-00 relative à la gestion des déchets et à leur élimination*, BO n° 5480 du 7 déc. 2006,

Décret n° 2-07-253 du 14 rejeb 1429 (18 juill. 2008) *portant classification des déchets et fixant la liste des déchets dangereux*, BO n° 5654 du 7 août 2008.

Décret n° 2-09-284 du 20 hija (8 déc. 2009) *fixant les procédures administratives et les prescriptions techniques relatives aux décharges contrôlées*, BO n° 5802 du 07 janv. 2010.

Décret n° 2-09-631 du 23 rejeb 1431 (6 juill. 2010) *fixant les valeurs limites de dégagement, d'émission ou de rejet de polluants dans l'air émanant de sources de pollution fixes et des modalités de leur contrôle*, BO n° 5862 du 5 août 2010.

Décret n° 2-12-387 du 26 chaoual 1433 (14 sept. 2012) modifiant et complétant le décret n° 2-98-975 du 23 janv. 2001 *relatif à la protection des travailleurs exposés aux poussières d'amiante*, BO n° 6088 du 4 oct. 2012, p. 2647.

Décret n° 2-13-874 du 13 rejeb 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour leur application (BO n° 6174 du 23 ramadan 1434 (1^{er} août 2013)).

Décret n° 2-13-874 du 20 hija 1435 (15 oct. 2014) *approuvant le règlement général de construction fixant les règles de performance énergétique des constructions et instituant le comité national de l'efficacité énergétique dans le bâtiment*, BO n° 6306 du 06 nov. 2014.

4. Arrêtés

Arrêté du ministre des Travaux publics et des Communications n° 50-73 du 20 hija 1392 (25 janv. 1973) *fixant les caractéristiques et les conditions d'aménagement des véhicules affectés à des transports occasionnels touristiques* du 6 mars 1973, BO n° 3175 du 5 sept. 1973, p. 1464.

Arrêté du ministre du Développement Social, de la Solidarité, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle n° 919-99 du 14 ramadan 1420 (23 déc. 1999) *pris pour l'application du Dahir du 26 joumda I 1362 (31 mai 1943) étendant aux maladies d'origine professionnelle les dispositions du dahir du 25 hija 1345 (25 juin 1927) concernant les responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail*, BO n° 6306 du 6 nov. 2014, pp. 4458-4584.

Arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement n° 1275-01 du 10 chaâbane 1423 (17 oct. 2002) *définissant la grille de qualité des eaux de surface*.

Arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du ministre de l'Énergie, des Mines et de l'Environnement (MEME) n° 3395-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012) modifiant

l'arr. conjoint du ministre de l'Équipement et des Transports et du secrétaire d'État auprès du MEMEE n° 2829-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) *relatif à l'homologation des véhicules des catégories L2, L4 et L5 en ce qui concerne le bruit.*

Arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEME n° 3396-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012), modifiant l'arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du secrétaire d'État auprès de la MEMEE n° 2832-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) *relatif à l'homologation des véhicules de la catégorie L3 en ce qui concerne le bruit.*

Arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEMEE n° 2833-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) *relatif à l'homologation des véhicules de la catégorie L1 en ce qui concerne le bruit.*

Arrêté conjoint du ministre de l'Équipement et du Transport et du MEMEE n° 3398-12 du 21 kaada 1433 (8 oct. 2012), modifiant l'arr. conjoint du ministre de l'Équipement et des Transports et du secrétaire d'État auprès de la MEMEE, chargé de l'eau et de l'environnement n° 2834-10 du 19 moharrem 1432 (25 déc. 2010) *relatif à l'homologation des véhicules ayant au moins quatre roues en ce qui concerne le bruit.*

Arrêté du ministre de l'emploi et des affaires sociales n°160-14 du 19 rabii I 1435 (21 janv. 2014)

Arrêté conjoint du ministre de l'Energie, des Mines, de l'Eau et de l'Environnement et du ministre de la Santé n°1653-14 du 8 rejeb 1435 (8 mai 2014) *fixant les conditions et les modalités de calcul de l'indice de la qualité de l'air*, BO n° 6274 du 17 juill. 2014.

B- DROIT FRANÇAIS

1. Lois

Loi du 9 avr. 1898 *concernant les responsabilités dans les accidents du travail*, JORF du 10 avr. 1898, p. 2209.

Loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, JORF du 11 juillet 1965, p. 5950.

Loi française n° 67-3 du 3 janv. 1967 *relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction*, JORF 4 janv. 1967.

Loi n° 75-633 du 15 juill. 1975 *relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux*, JORF du 16 juill. 1975, p. 7279.

Loi n° 76-663 du 19 juill. 1976 *relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF du 20 juill. 1976.

Loi n° 77-2 du 3 janv. 1977 *sur l'architecture* (JORF du 4 janv. 1977 p. 71), modifié par l'ord. n° 2005-1044 du 26 août 2005, JORF 27 août 2005.

Loi n° 78-12 du 4 janv. 1978 *relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction*, JORF du 5 janvier 1978 p.188.

Loi n° 85-704 du 12 juill. 1985, *relative à la maîtrise d'ouvrage publique dite loi (MOP)*, JORF du 13 juill. 1985 p. 7914

Loi n° 91-1414 du 31 déc. 1991 *modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail*, JORF n° 5 du 7 janv. 1992, p. 319.

Loi n° 92-646 du 13 juill. 1992 *relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF n° 162 du 14 juill. 1992, p. 9461.

Loi n° 92-1444 du 31 déc. 1992 *relative à la lutte contre le bruit*, JORF n° 1 du 1^{er} janv. 1993.

Loi n° 93-1418 du 31 déc. 1993 (JORF n° 1 du 1 janv. 1994, p. 14), modifiant les dispositions du code du travail applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil en vue d'assurer la sécurité et de protéger la santé des travailleurs et portant transposition de la directive du Conseil des communautés européennes n° 92-57 en date du 24 juin 1992.

Loi n° 95-101 du 2 févr. 1995 *relative au renforcement de la protection de l'environnement*, JORF n° 29 du 3 févr. 1995, p. 1840.

Loi n° 96-1236 du 30 déc. 1996 *sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, JORF n° 0001 du 1 janv. 1997, p. 11.

Loi n° 98-389 du 19 mai 1998 *relative à la responsabilité du fait des produits défectueux*, JORF n° 117 du 21 mai 1998, p. 7744.

Loi n° 98-1194 du 23 déc. 1998 *de financement de la sécurité sociale pour 1999*, JORF n°300 du 27 déc. 1998, p. 19646.

Loi n° 2000-1257 du 23 déc. 2000 *de financement de la sécurité pour 2001*, JORF n°298 du 24 déc. 2000, p. 20558.

Loi 2003-699 du 30 juill. 2003 *relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages*, JORF n° 175 du 31 juill. 2003, p. 13021.

Loi n° 2000-1257 du 23 déc. 2000 *de financement de la sécurité sociale pour 2001*, JORF n° 298 du 24 déc. 2000, p. 20558.

Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 *relative à la politique de santé publique*, JORF n° 185 du 11 août 2004, p. 14277.

Loi n° 2004-1343 du 9 déc. 2004 *de simplification de droit*, JORF n° 0287 du 10 déc. 2004, p. 20857.

Loi Constitutionnelle n° 2005-205 du 1^{er} mars 2005 *relative à la Charte de l'environnement*, JORF n° 51 du 2 mars 2005, p. 3697.

Loi n° 2005-781 du 13 juill. 2005 *de programme fixant les orientations de la politique énergétique*, JORF n° 163 du 14 juill. 2005, p. 11570.

Loi n° 2006-474 du 25 avr. 2006 *relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 à R. 1334-13 du code de la santé publique*, JORF n° 98 du 26 avr. 2006, p. 6274

Loi n° 2006-872 du 13 juill. 2006 *portant engagement national pour le logement*, JORF n° 163 du 16 juill. 2006, p. 10662.

Loi n° 2006-1272 du 30 déc. 2006 *sur l'eau et les milieux aquatiques*, JORF n° 0303 du 31 déc. 2006, p. 20285.

Loi n° 2008-757 du 1^{er} août 2008 *relative à la responsabilité environnementale et des diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine du droit de l'environnement*, JORF n° 0179 du 2 août 2008, p. 12361.

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 *de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*, JORF n° 0073 du 27 mars 2009, p. 5408.

Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 *de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures*, JORF n° 0110 du 13 mai 2009, p. 7920.

Proposition de loi n° 657 *portant réforme de la responsabilité civile* du 9 juill. 2010.

Loi n° 2009-879 du 21 juill. 2009 *portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires*, JORF n° 0167 du 22 juill. 2009, p. 12184.

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 *de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement*, JORF n° 0179 du 5 août 2009, p. 13031.

Loi n° 2010-788 du 12 juill. 2010 *portant engagement national pour l'environnement*, JORF n° 0160 du 13 juill. 2010, p. 12905.

Loi n° 2010-1594 du 20 déc. 2010 *de financement de la sécurité sociale pour 2011*, JORF n° 0295 du 21 déc. 2010, p. 22409.

Loi n° 2012-1404 du 17 déc. 2012 *de financement de la sécurité sociale pour 2013*, JORF n° 0294 du 18 déc. 2012, p. 19821.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*, JORF n° 0072 du 26 mars 2014, p. 5809.

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, JORF n° 0181 du 7 août 2015, p. 13537.

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte*, JORF n°0189 du 18 août 2015, p. 14263.

Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 *pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages*, JORF n° 0184 du 9 août 2016.

2. Circulaires

Circulaire du 3 déc. 1993 *relative à la politique de réhabilitation et de traitement des sites et sols pollués*.

Circulaire DRT n° 96-5 du 10 avr. 1996 *relative à la coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civil* (non paru au journal officiel).

Circulaire du 15 févr. 2000 *relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du BTP*, (non parue au JORF).

Circulaire du 1^{er} mars 2005 *relative à l'inspection des IC- sites et sols pollués. Conséquences de l'arrêt de la Cour de justice des Communautés Européennes dit « Van de Walle »*.

3. Décrets

Décret n° 55-1394 du 22 oct. 1955 JORF du 25 octobre 1955 p. 10555

Décret n° 69-380 du 18 avr. 1969 *relatif à l'insonorisation des engins de chantier*, JORF du 25 avril 1969, p. 4181.

Décret n° 69-596 du 14 juin 1969 *fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation*, JORF du 15 juin 1969, p. 5990.

Décret n° 75-1175 du 17 déc. 1975 *relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles neufs*, JORF du 20 déc. 1975, p. 13111.

Décret n° 77-949 du 17 août 1977 *relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante*, JORF du 20 août 1977, p. 4304.

Décret n° 77-1133 du 21 sept. 1977 *pris pour l'application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF du 8 oct. 1977 p. 4897.

Décret n° 78-394 du 20 mars 1978 *relatif à l'emploi des fibres d'amiante pour le flochage des bâtiments*, JORF du 23 mars 1978, p. 1279.

Décret n° 78-1146 du 7 déc. 1978 CHA, JORF du 9 déc. 1978, p. 4118.

Décret n° 84-74 du 26 janv. 1984 *fixant le statut de la normalisation*, JORF du 1^{er} févr. 1984 p. 490.

Décret n° 87-232 du 27 mars 1987 modifiant le décret n° 77-949 du 17 août 1977 *relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante*, JORF du 3 avr. 1987, p. 3718.

Décret n° 92-634 du 6 juill. 1992 *modifiant le décret n° 77-949 du 17 août 1977 modifié relatif aux mesures particulières d'hygiène applicables dans les établissements où le personnel est exposé à l'action des poussières d'amiante*, JORF n° 159 du 10 juill. 1992, p. 9294.

Décret n° 92-647 du 8 juill. 1992 *concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction*, JORF n° 162 du 14 juill. 1992, p. 9483.

Décret n° 93-744 du 29 mars 1993 *portant création de la commission du développement durable*, JORF n° 75 du 29 mars 1993, p. 5610.

Décret n° 95-79 du 23 janv. 1995 *fixant les prescriptions prévues par l'article 2 de la loi no 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et relatives aux objets bruyants et aux dispositifs d'insonorisation*, JORF du 25 janv. 1995.

Décret n° 96-97 du 7 févr. 1996 *relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*, JORF n° 33 du 8 févr. 1996, p. 2049.

Décret n° 96-1133 du 24 déc. 1996 *relatif à l'interdiction de l'amiante, pris en application du code du travail et du code de la consommation*, JORF n° 300 du 26 déc. 1996, p. 19126). Cette obligation est entrée en vigueur le 1^{er} janv. 1997.

Décret n° 98-817 du 11 sept. 1998 *relatif aux rendements minimaux et à l'équipement des chaudières de puissance comprise entre 400 et 50 MW*, JORF n° 212 du 13 sept. 1998, p. 14002.

Décret n° 98-817 du 11 sept. 1998 *relatif aux rendements minimaux et à l'équipement des chaudières de puissance comprise entre 400 et 50 MW*, JORF n° 212 du 13 sept. 1998, p. 14002.

Décret n° 98-833 du 16 sept. 1998 *relatif aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique*, JORF n° 216 du 18 sept. 1998 p. 14232.

Décret n° 2001-963 du 23 oct. 2001 *relatif au fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante institué par l'art. 53 de la loi n° 2000-1257*, JORF n° 247 du 24 oct. 2001 p. 16741

Décret n° 2002-540 du 18 avr. 2002 *relatif à la classification des déchets*, JORF n° 93 du 20 avr. 2002, p. 7074.

Décret n° 2002-484 du 9 avr. 2002 *portant création de la conférence permanente « habitat-construction-développement durable »*, JORF n° 84 du 10 avr. 2002, p. 6337.

Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 févr. 1996 *relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*, JORF n° 105 du 5 mai 2002, p. 8832.

Décret n° 2002-915 du 29 mai 2002 *relatif aux attributions déléguées à la secrétaire d'État au Développement Durable*, JORF n° 124 du 30 mai 2002, p. 9729.

Décret n° 2003-408 du 28 avr. 2003 *pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau*, JORF n° 105 du 6 mai 2003, p.7854.

Décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 *relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique*, JORF n° 122 du 27 mai 2003, p. 9093.

Décret n° 2003-947 du 3 oct. 2003 *modifiant le décret n° 92-647 du 8 juill. 1992 concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction*, JORF n° 230 du 4 oct. 2003, p. 16985.

Décret n° 2003-1045 du 28 oct. 2003 abrogeant le décret n° 93-744 du 29 mars 1993 *portant création de la commission du développement durable*, JORF n° 255 du 4 nov. 2003, p. 18765.

Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 *relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le Code de la santé publique*, JORF n° 202 du 1^{er} sept. 2006.

Décret n° 2006-592 du 24 mai 2006 *relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions*, JORF n° 121 du 25 mai 2006, p. 7744.

Décret n° 2006-1147 du 14 sept. 2006 *relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments*, JORF n° 214 du 15 sept. 2006, p. 13588.

Décret n° 2007-796 du 10 mai 2007 *relatif au comptage de la fourniture d'eau froide dans les immeubles à usage principal d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation*, JORF n° 109 du 11 mai 2007, p. 8595.

Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 *relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique*, JORF n° 68 du 21 mars 2007 p. 5146.

Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 *relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermique et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique* (JORF n°68 du 21 mars 2007 page 5146), modifié par l'art. 2 du décr. n° 2012-394 du 23 mars 2012. Décret n° 2008-244 du 7 mars 2008 relatif au code du travail (partie réglementaire), JORF n°0061 du 12 mars 2008 p. 4482.

Décret n° 2009-697 du 16 juin 2009 *relatif à la normalisation*, JORF n° 0138 du 17 juin 2009, p. 9860.

Décret n° 2010-368 du 13 avr. 2010 *portant diverses dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et fixant la procédure d'enregistrement applicable à certaines de ces installations*, JORF n° 0087 du 14 avr. 2010, p. 6979.

Décret n° 2010-1662 du 28 déc. 2010 *relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières*, JORF n° 0302 du 30 déc. 2010 p. 23221.

Décret n° 2011-321 du 23 mars 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*, JORF n° 0071 du 25 mars 2011.

Décret n° 2011-544 du 18 mai 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 n° 0117 du 20 mai 2011, p. 8779 .

Décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs, JORF n° 0126 du 31 mai 2011, p. 9346.

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 *relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*, JORF n° 130 du 5 juin 2011, p. 130 du 5 juin 2011, p. 9662.

Décret n° 2011-828 du 11 juill. 2011 *portant diverses dispositions relatives à la prévention et à la gestion des déchets*, JORF n°0160 du 12 juill. 2011, p. 12041.

Décret n° 2011-1250 du 7 oct. 2011 *modifiant le décret n° 2001-963 du 23 oct. 2001 modifié relatif au fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante*, JORF n° 0234 du 8 oct. 2011, p. 17008.

Décret n° 2011-1727 du 2 déc. 2011 *relatif aux valeurs-guides pour l'air intérieur pour le formaldéhyde et le benzène*, JORF n° 0281 du 4 déc. 2011, p. 20529.

Décret n° 2011-1728 du 2 déc. 2011 *consacré à la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public*, JORF n° 0281 du 4 déc. 2011, p. 20530.

Décret n° 2012-14 du 5 janv. 2012 *relatif à l'évaluation des moyens d'aération et à la mesure des polluants effectuée au titre de la surveillance de la qualité de l'air intérieur de certains établissements représentant du public*, JORF n° 0005 du 6 janv. 2012, p. 262.

Décret n° 2012-111 du 27 janv. 2012 *relatif à de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs*, JORF n° 0025 du 29 janv. 2012, p.1704.

Décret n° 2012-274 du 28 févr. 2012 *relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme*, JORF n° 0051 du 29 févr. 2012, p. 3563.

Décret n° 2012-518 du 19 avr. 2012 *relatif au « bâtiment biosourcé »*, JORF n° 0095 du 21 avr. 2012, p. 20332.

Décret n° 2012-545 du 23 avr. 2012 *relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs*, JORF n° 0098 du 25 avr. 2012, p. 7346.

Décret n° 2012-639 du 4 mai 2012 *relatif aux risques d'exposition d'amiante*, JORF n° 0106 du 5 mai 2012, p. 7978.

Décret n° 2013-5 du 2 janv. 2013 *relatif à la prévention et au traitement de la pollution des sols*, JORF n° 0003 du 4 janv. 2013 p. 365.

Décret n° 2013-1264 du 23 déc. 2013 *relatif à la déclaration environnementale de certains produits de construction destinés à un usage dans les ouvrages de bâtiments*, JORF n° 0302 du 29 déc. 2013, p. 21754.

Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016 *fixant les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme*, JORF n° 0150 du 29 juin 2016.

4. *Arrêtés*

Arrêté du 14 juin 1969 *isolation acoustique dans les bâtiments d'habitation*, JORF du 24 juin 1969, p. 6443.

Arrêté du 11 avr. 1972 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens par le ou les moteurs à explosion ou à combustion interne de certains engins de chantier*, JORF 2 mai 1972, p. 4535.

Arrêté du 5 mai 1975 modifiant l'arrêté du 11 avr. 1972 *portant limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par le ou les moteurs à explosion de certains engins de chantier*, JORF du 11 mai 1975, p. 4776.

Arrêté du 4 nov. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les brise-béton ou les marteaux-piqueurs*, JORF du 11 déc. 1975.

Arrêté du 26 nov. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les groupes électrogènes de soudage*, JORF du 16 déc. 1975.

Arrêté du 10 déc. 1975 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les groupes électrogènes de puissance*, JORF du 23 janv. 1976.

Arrêté du 24 oct. 1977 *relatif à la limitation du niveau sonore de bruits aériens émis par les groupes électrogènes de puissance*, JORF 15 nov. 1977, p. NC 7442.

Arrêté du 19 déc. 1977 *portant limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les moteurs à explosion de certains engins de chantier*, JORF 20 janv. 1978, p. NC 588.

Arrêté du 20 août 1985 *relatif aux bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement* JORF 10 nov. 1985, texte modifié par l'arrêté du 23 janvier 1997, JORF du 27 mars 1997.

Arrêté du 2 janv. 1986 *relatif à la limitation du niveau sonore des bruits aériens émis par les grues à tour*, p. 1465.

Arrêté du 9 mai 1994 *relatif au rendement des chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux et à leur marquage*, JORF n° 143 du 22 juin 1994 p. 8976.

Arrêté du 12 mai 1997 *fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier*, JORF n° 127 du 3 juin 1997, p. 8949.

Arrêté du 12 mai 1997 *relatif à la limitation des émissions sonores des groupes électrogènes de soudage*, JORF n° 127 du 3 juin 1997, p. 8958.

Arrêté du 10 déc. 1998 *relatif à la création d'une base de données sur les sites industriels et d'activités de services anciens*, JORF n° 89 du 16 avr. 1999.

Arrêté du 28 oct. 1994 *relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation*, JORF n°273 du 25 novembre 1994, p. 16693.

Arrêté du 28 oct. 1994 *relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique*, JORF n°273 du 25 nov. 1994, p. 16695

Arrêté du 18 mars 2002 *relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments*, JORF n° 103 du 3 mai 2002.

Arrêté du 21 janv. 2004 *relatif au régime des émissions sonores des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments*, JORF n°68 du 20 mars 2004, p. 5405.

Arrêté du 22 juill. 2004 *relatif aux indices de la qualité de l'air*, JORF n° 274 du 25 nov. 2004, p. 19977.

Arrêté du 22 août 2002 *relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique « amiante », au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 févr. 1996 modifié*, JORF n° 219 du 19 sept. 2002, p. 15425.

Arrêté du 3 mai 2007 *relatif aux contenu et conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »*, JORF n° 112 du 15 mai 2007, p. 8909.

Arrêté du 21 août 2008 *relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*, JORF n° 0201 du 29 août 2008, p. 13585.

Arrêté du 17 déc. 2008 *relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie*, JORF n° 0300 du 26 déc. 2008, p. 20011.

Arrêté du 28 oct. 2010 *relatif aux installations de stockage de déchets inertes*, JORF n°0265 du 16 nov. 2010, p. 20388.

Arrêté du 26 oct. 2010 *relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments*, JORF n° 0250 du 27 oct. 2010 p. 19260.

Arrêté du 19 avr. 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*, JORF n° 0111 du 13 mai 2011.

Arrêté du 11 oct. 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 n°0246 du 22 oct. 2011 p. 17924.

Arrêté du 27 août 2012 *relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation*, JORF n° 0206 du 5 sept. 2012, p. 14355.

Arrêté du 20 févr. 2012 *modifiant l'arrêté du 19 avril 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*, JORF n° 0049 du 26 févr. 2012.

Arrêté du 12 mars 2012 *relatif au stockage des déchets d'amiante*, JORF n° 0083 du 6 avr. 2012, p. 6242.

Arrêté du 12 déc. 2012 *relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage*, JORF n° 0302 du 28 déc. 2012, p. 20605.

Arrêté du 19 déc. 2012 *relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé »*, JORF n° 0299 du 23 déc. 2012, p. 20332.

Arrêté du 28 déc. 2012 *relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'art. 2 du décr. du 26 oct. 2010 relatif aux caractéristiques thermique et à la performance énergétique des constructions*, JORF n°0001 du 1 janv. 2013 p. 97.

Arrêté du 12 déc. 2014 *relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées*, JORF n°0289 du 14 déc. 2014, p. 21032.

5. Ordonnances

Ordonnance n° 2000-914 du 18 sept. 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement, JORF n°0219 du 21 sept. 2000 page 14792.

Ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004, JORF n°141 du 19 juin 2004 p.11020.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, JORF du 9 juin 2005 relative au logement et à la construction, JORF n°133 du 9 juin 2005 p. 10083.

Ordonnance n° 2005-1044 du 26 août 2005 *relative à l'exercice et à l'organisation de la profession d'architecte*, JORF n°199 du 27 août 2005, p. 13942.

Ordonnance n° 2007-239 du 12 mars 2007 *relative au code du travail* (partie législative), JORF n°61 du 13 mars 2007 p. 4740.

Ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 *relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement*, JORF n°0134 du 12 juin 2009, p. 9563.

Ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010 *portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des déchets*, JORF n°0293 du 18 déc. 2010 p. 22301.

Ordonnance n° 2011-539 du 10 mars 2011 *portant modification du titre V du livre V du Code de l'environnement*, JORF n° 0059 du 11 mars 2011.

Ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011 *portant codification de la partie législative du C. de l'énergie*, JORF n° 0108 du 10 mai 2011.

Ordonnance n° 2015-899 du 23 juill. 2015 *relative aux marchés publics*, JORF n° 0169 du 24 juill. 2015, p. 12602.

Ordonnance n° 2016-128 du 10 févr. 2016 *portant diverses dispositions en matière nucléaire*.

C- DROIT DE L'UNION EUROPEENNE

1- Directives

Directive du 83/477/CEE du Conseil, du 19 sept. 1983, *concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail*, JOCE L 183, 29 juin 1983, pp. 25-32.

Directive 84/535/CEE du Conseil du 17 sept. 1984 *concernant le rapprochement des législations des États membres relatives au niveau de puissance acoustique admissible des groupes électrogènes de soudage*, JOCE n° L 300 du 19 nov. 1984 p. 0142-0148.

Directive 85/374/CEE du Conseil, du 25 juill. 1985, *relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres en matière de responsabilité du fait des produits défectueux*, JOCE L 210 du 7 août 1985, pp. 29-33.

Directive 89/106/CEE du Conseil du 21 déc. 1988 *relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administrative des États membres concernant les produits de*
Directive n° 89-931 du 12 juin 1989 *concernant la mise en œuvre de mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé des travailleurs au travail*, JOCE L 183, 29 juin 1989, pp. 1-8.

Directive 91/383/CEE du Conseil, du 25 juin 1991, *complétant les mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé au travail des travailleurs ayant une relation de travail à durée déterminée ou une relation de travail intérimaire*, JOUE L 206, 27 sept. 1991, pp. 19-21.

Directive n° 91/565/CEE du Conseil, du 29 oct. 1991, *concernant la promotion de l'efficacité énergétique dans la Communauté*, JOUE L 307, 08 sept. 1991, p. 34.

Directive n° 91/689/CEE du 12 déc. 91 *relative aux déchets dangereux*, JOCE n° L 377 du 31 déc. 1991.

Directive du Conseil des Communautés européennes n° 92/57 en date du 24 juin 1992, JO L 245, 26.8.1992, p. 6-22.

Directive 93/76/CEE du conseil, du 13 sept. 1993, *visant à limiter les émissions de dioxyde de carbone par une amélioration de l'efficacité énergétique*, JOUE L 237, 22 sept. 1993, pp. 28-30.

Directive 93/68/CEE du Conseil du 22 juill. 1993 *modifiant la directive n° 89/106/CEE (produits de la construction*, JOUE L 220, 30.8.1993, p. 1–22.

Directive 93/76/CEE du Conseil, du 13 sept. 1993, *visant à limiter les émissions de dioxyde de carbone par une amélioration de l'efficacité énergétique*, L 237, 22 sept. 1993, pp. 28-30.

Directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 1998 *prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques*, JOUE L 204, 21 juill. 1998, pp. 37-48.

Directive n° 98/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 20 juill. 1998 abrogeant la directive n° 98/34/CEE, JOUE L 217, 5.8.1998, p. 18–26.

Directive n° 98/83/CE du 3 nov. 1998 *relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine*, JOCE n° L 330 du 5 décembre 1998 et rectific. JOCE n° L 111 du 20 avril 2001.

Directive n° 1999/31/CE du Conseil du 26 avr. 1999 *concernant la mise en décharge des déchets*, JOUE L 182, 16 juill. 1999, pp. 1-19, rect. JOCE n° L 282 du 5 nov. 1999.

Directive 2001/77/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 sept. 2001 *relative à la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelables sur le marché intérieur de l'électricité*, JOUE L 283, 27 nov. 2001, pp. 33-40.

Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 déc. 2002 *sur la performance énergétique des bâtiments*, JOUE L 1, 4 janv. 2003, pp. 65-71.

Directive n° 2002/96/CE du 27 janvier 2003 *relative aux déchets d'équipement électriques et électroniques*, JOUE L 37, 13 févr. 2003, pp. 24-39.

Directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, JO L 189 du 18.7.2002, p.12.

Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avr. 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques, JOUE L 114 du 27 avr. 2006, pp. 64-85.

Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil du 22 sept. 2006 intitulé « *Stratégie thématique en faveur de la protection du sol* » et définissant un cadre pour la protection des sols et modifiant la directive 2004/35/CE.

Directive n° 2008/1/ CE du 15 août 2008 *relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution*, JOUE n° L 24 du 29 janv. 2008.

Directive n° 2008/98/CE du 19 nov. 2008 *relative aux déchets et abrogeant certaines directives*, JOUE n° L 312 du 22 nov. 2008, p. 3.

Directive n° 2009/28/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avr. 2009 *relative à la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables et modifiant puis abrogeant les directives 2001/77 et 2003/30/CE*, JOUE L 140, 05 juin 2009, pp. 16-62.

Directive n° 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 *sur la performance énergétique des bâtiments*, JOUE L 153, 18 juin 2010, pp. 13-35.

Directive n° 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 nov. 2010 *relative aux émissions industrielles (prévention et émission intégrées de la pollution*, JOUE n° L334 du 17 déc. 2010.

2- Règlements

Règlement (CEE) n° 880/92 du Conseil du 23 mars 1992 *concernant un système communautaire d'attribution du label écologique*, JORF du 11 avr. 1992.

Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement européen et du Conseil du 29 septembre 2003 *portant adaptation à la décision 1999/468/CE du Conseil des dispositions relatives aux comités assistant la Commission dans l'exercice de ses compétences d'exécution prévues dans des actes soumis à la procédure visée à l'article 251 du traité CE*, JOUE L 284/1, du 31 oct. 2003.

Règlement (CE) n° 852/2004 CE du Parlement européen du conseil du 29 avr. 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires cherche à obtenir un niveau élevé de protection de la vie et de la santé humaine, JOUE L 139, 30 avr. 2004, pp. 1-54.

Règlement (CE) n° 66/2010 du 25 nov. 2009 établissant le label écologique de l'UE, JOUE n° L 27 du 30 janv. 2010.

Règlement (UE) n° 305/2011 du parlement européen et du conseil du 9 mars 2011 *établissant des conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction et abrogeant la directive 8/106/CEE du Conseil*, JOUE L 88/5 du 04 avr. 2011.

VII- AVIS, LIVRES VERT

Avis du Comité économique et social européen sur la « *Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil établissant des conditions harmonisées de*

commercialisation pour les produits de construction » COM (2008) 311 final – 2008/0098 (COD), JOUE du 11 sept. 2009, p. 15-20.

Avis du Comité économique et social européen sur la « Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil établissant des conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction » COM (2008) 311 final – 2008/0098 (COD), JOUE du 11 sept. 2009, pp. 15-20.

Livre vert de la commission européenne sur l'efficacité énergétique ou comment « consommer mieux avec moins » : *« modèle de financement fondé sur un partage des économies réalisées »*

Livre vert de la Commission, « Vers une stratégie européenne de sécurité d'approvisionnement », COM (2000) 769 final du 29 nov. 2000.

Livre vert sur l'efficacité énergétique, « consommer mieux avec moins », COM (2005) 265 final du 22 juin 2005.

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

INTRODUCTION..... 1

PREMIÈRE PARTIE :

IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DURABLE 24

**TITRE I: LES MÉTHODES EMPLOYÉES : DE L'ÉCO-
CONSTRUCTION À L'ÉCO-GESTION 26**

**CHAPITRE I : L'ÉCO-CONSTRUCTION : UN MODE DE CONSTRUCTION EN
ÉMERGENCE..... 29**

SECTION I : LES MESURES EN AMONT DE LA CONSTRUCTION..... 31

§I- La dépollution des sites et sols pollués 32

A. Le responsable de la remise en état du sol et site pollué 34

1. La détermination du débiteur de la remise en état du site et sol pollué dans la
législation marocaine 35

2. La réhabilitation des sites et sols pollués dans la législation française..... 38

B. Les obligations contractuelles imposées aux vendeurs d'un terrain pollué 48

1. L'obligation d'information environnementale spéciale..... 49

2. L'obligation découlant des instruments classiques de protection de l'acquéreur
..... 51

§II- Le choix des matériaux respectueux de l'environnement..... 53

A. Les avantages liés à l'utilisation des matériaux de construction durable 54

1. La définition des produits de construction 54

2. Les instruments juridiques facilitant le choix du maître de l'ouvrage 55

B. Les instruments juridiques libérant la circulation des produits de construction ... 58

1. La normalisation des produits de construction 59

2. L'évaluation technique européenne 67

SECTION II : LES MESURES EN AVAL DE LA CONSTRUCTION	69
§I- Les instruments juridiques organisant la gestion des déchets de chantier	70
A. Le cadre juridique de l’amiante : entre inertie et dangerosité.....	72
1. La classification de l’amiante dans le droit marocain.....	72
2. La classification de l’amiante dans le droit français	73
B. Le responsable de la gestion et de l’élimination des déchets de chantier	74
§II- La réduction des nuisances sonores et des pollutions vis-à-vis du sol et de l’eau.	79
A. Le chantier de construction : source de nuisance sonore.....	80
1. Le trouble anormal de voisinage au Maroc.....	80
2. La réglementation limitant les nuisances sonores provenant des chantiers de construction.....	81
B. La maîtrise de la pollution des eaux et des sols dans un chantier de construction	93
1. La protection de la qualité de l’eau dans un chantier de construction	93
2. La protection du sol contre toute pollution dans le cadre d’un chantier de construction.....	95
 Conclusion du Chapitre I	 97
 CHAPITRE II : L’ÉCO-GESTION DES BATIMENTS : UN INSTRUMENT VISANT LA MAITRISE DE L’IMPACT ENVIRONNEMENTAL	 99
 SECTION I: LA GESTION DE L’EAU CONSOMMÉE PAR LES USAGERS DANS L’HABITAT.....	 100
§I- La récupération d’eau de pluie dans les bâtiments.....	102
A. Le cadre juridique de la récupération d’eau de pluie au Maroc.....	103
B. La réglementation de la récupération d’eau de pluie en France	107
1. Les conditions d’utilisation des ressources alternatives à l’eau potable.....	108
2. Les modalités de contrôle des ouvrages de récupération d’eau de pluie	109
§II- La gestion de l’utilisation de l’eau par la réduction de sa consommation.....	112
 SECTION II : LA GESTION DE L’ÉNERGIE DANS LE CADRE D’UNE CONSTRUCTION DURABLE	 115
§I- Les actions entreprises pour optimiser la performance énergétique dans les bâtiments	116

A. L'adoption du Code de l'efficacité énergétique dans le bâtiment	116
B. La réalisation de la performance énergétique dans le cadre bâti en France.....	121
1. Les modalités de la réalisation de l'efficacité énergétique dans les copropriétés	122
2. La réglementation des équipements utilisant l'énergie.....	124
§II- Le développement du secteur des énergies renouvelables.....	126
SECTION III : LA GESTION DES DECHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS PROVENANT DES BÂTIMENTS	129
§I- La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le cadre de la législation marocaine	130
§II- La gestion des déchets ménagers et assimilés dans le cadre des bâtiments dans la législation française.....	133
Conclusion du Chapitre II.....	136
Conclusion du Titre I.....	139
TITRE II: LES OBJECTIFS RECHERCHÉS : LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ ET LA QUALITÉ DE VIE.....	140
CHAPITRE I : LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ DANS LE CADRE BÂTI.....	142
SECTION I : LES DISPOSITIONS GARANTISSANT UN INTÉRIEUR SAIN	143
§I- La qualité de l'air intérieur d'un logement.....	144
A. La qualité de l'air dans le cadre de la législation marocaine	144
1. Les formes de la lutte contre la pollution de l'air	145
2. Les moyens de prévention et les sanctions liés à la qualité de l'air.....	148
B. La qualité de l'air intérieur dans le cadre de la législation française	151
1. La surveillance de la qualité de l'air intérieur et l'étiquetage des matériaux de construction.....	152
2. L'amiante : un produit de construction interdit par le législateur.....	157
I. La responsabilité du contrôleur technique et l'agent immobilier.....	162
II. La responsabilité du fabricant des produits défectueux.....	165
§II- La préservation de la santé des travailleurs dans un chantier de construction.....	167

A. La politique du législateur marocain pour promouvoir l'environnement sanitaire des travailleurs	167
1. Les obligations du maître de l'ouvrage pour la protection des travailleurs	167
2. La réparation des maladies professionnelles.....	169
B. La préservation de la santé des travailleurs dans le cadre de la législation française	171
1. La protection de la santé des travailleurs	172
2. La responsabilité engagée par la contamination de l'amiante	173
SECTION II : LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU.....	178
§I- Les mesures préventives prises par le législateur.....	178
A. L'institution des périmètres de protection : une protection spatialement limitée.....	179
1. Les dispositions relatives aux zones de protection	179
a. Les zones de protection immédiate	180
b. Les zones de protection rapprochées et éloignées.....	181
2. Les périmètres de sauvegarde et d'interdiction	182
B. La fixation de valeur limite de rejet.....	183
§II- La distribution d'une eau potable respectant les normes de qualité	185
A. Les normes de qualité appliquées à l'eau potable	186
B. Les dérogations tolérées pour la distribution d'une eau hors norme	189
Conclusion du Chapitre I	190
CHAPITRE II : LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DANS LE CADRE BÂTI	191
SECTION I: LA PROTECTION DU CADRE BÂTI CONTRE LES NUISANCES SONORES.....	192
§I- La lutte contre le bruit dans la réglementation marocaine	192
A. La prévention contre les bruits de l'extérieur du cadre bâti	193
1. La prévention contre les nuisances sonores des activités bruyantes.....	193
2. La prévention du bruit causé par les modes de transport.....	194
a. La réduction des nuisances acoustiques dans le cadre du transport aérien ..	195
b. La prévention contre les nuisances sonores des moyens de transport terrestre	196
B. La lutte contre le bruit dans le cadre bâti intérieur	197

§II- La prévention des nuisances sonores dans le cadre bâti dans la législation française	199
A. La prévention contre les nuisances sonores provenant des activités bruyantes et des modes de transport	199
1. La prévention contre les nuisances sonores provenant des activités bruyantes	200
a. La lutte contre les nuisances sonores dans le cadre des installations classées	200
b. La lutte contre le bruit émis par d'autres activités bruyantes	203
2. La lutte contre le bruit engendré par les aérodromes et la réalisation des infrastructures terrestres	204
a. La prévention des nuisances sonores dans le cadre des aérodromes	205
b. La prévention contre le bruit des infrastructures terrestres	206
B. La lutte contre le bruit à l'intérieur du cadre bâti	208
SECTION II : LA RÉDUCTION DES NUISANCES OLFACTIVES ET VISUELLES DANS LE CADRE BÂTI	211
§I- Les facteurs développant le phénomène des habitats insalubres	211
A. La définition de l'habitat insalubre	211
B. Les facteurs développant l'habitat insalubres au Maroc	212
§II- Les mesures assurant un confort olfactif et visuel dans le cadre bâti	214
A. Les plans et programmes adoptés après l'indépendance	215
B. Les plans et programmes gérés par des organismes spécifiques	216
Conclusion du Chapitre II	219
Conclusion du Titre II	221
CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE	222
DEUXIÈME PARTIE:	
CONSÉCRATION DE LA CONSTRUCTION DURABLE	223
TITRE I: ASPECTS CONTRAIGNANTS	227

CHAPITRE I: LES OBLIGATIONS DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION DURABLE 230

SECTION I : LA DÉTERMINATION DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION 233

§I- LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION DÉSIGNÉS PAR LE DROIT MAROCAIN 233

§II- LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION DÉSIGNÉS PAR LE DROIT FRANÇAIS 234

A. Les fabricants des éléments d'équipement entraînant la responsabilité solidaire 235

1. La nature du produit imputant la responsabilité solidaire aux fabricants 236

2. Les applications jurisprudentielles de l'article 1792-4 du code civil..... 237

3. Les textes épars interprétant l'article 1792-4..... 240

B. La présomption de responsabilité décennale par le lien contractuel..... 240

SECTION II : LES OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS RELEVANT DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE..... 243

A. Les obligations des intervenants à la construction avant l'adoption de la réglementation thermique 243

1. Les démarches du maître d'ouvrage qui précèdent toute construction 243

2. Le recours obligatoire à un maître d'œuvre 245

B. Les nouvelles obligations prescrites par la réglementation thermique 245

§II- Les obligations imposées par la France pour maîtriser l'énergie et l'efficacité énergétique 250

A. La réalisation du diagnostic de performance énergétique 251

B. Les obligations imposées par la réglementation thermique 2012..... 252

1. Les exigences de la nouvelle réglementation thermique 253

2. Les moyens de contrôle garantissant le respect des nouvelles mesures fixées par la réglementation thermique..... 254

a. Les obligations imposées aux constructeurs lors du dépôt du permis de construire..... 254

b. Les exigences imposées aux constructeurs à l'achèvement des travaux de construction 256

Conclusion du Chapitre I	259
---------------------------------------	------------

CHAPITRE II: LA RESPONSABILITÉ DES INTERVENANTS À LA CONSTRUCTION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 260

SECTION I: LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS À L'AUNE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 262

§I- Le cadre juridique de la responsabilité des constructeurs au Maroc	262
§II- Le cadre juridique de la responsabilité des constructeurs en France au regard de la réglementation thermique 2012.....	265
A. Les critères d'établissement de la responsabilité décennale s'attachant à la solidité de l'ouvrage	266
1. Les critères d'application de la responsabilité des constructeurs pour les travaux neufs.....	266
a. La définition de l'ouvrage et ses éléments d'équipement	266
b. La responsabilité des constructeurs appliquée au défaut de la performance énergétique	268
2. La responsabilité des constructeurs appliquée aux travaux sur existants	270
a. Le régime juridique applicable aux désordres affectant les travaux neufs en raison de la mauvaise conception et la défectuosité de l'ouvrage.....	271
b. Le régime juridique applicable aux dommages causés aux travaux neufs pour des vices propres à la partie existante	274
B. L'impropriété à destination appliquée aux désordres énergétiques	274
1. L'application de l'impropriété à la destination aux travaux et éléments d'équipements permettant l'économie d'énergie	275
2. L'impropriété à la destination face à la réglementation thermique	275
C. La recherche et la réalisation d'un encadrement légal de la garantie de performance énergétique	279
1. Les propositions avancées par le Plan Bâtiment Durable	279
2. L'encadrement légal de la responsabilité des constructeurs lié à la performance énergétique.....	284

SECTION II : LA RESPONSABILITÉ DES DIAGNOSTIQUEURS ET DES AUDITEURS 287

§I- La responsabilité des professionnels d’attestation et d’audits au Maroc	287
§II- La mise en cause de la responsabilité des auteurs réalisant des attestations et des audits en France.....	289
A. La nature hybride de la responsabilité des diagnostiqueurs et des attestateurs ..	290
1. La répercussion de l’engagement conventionnel et délictuel des auteurs de diagnostics et d’attestations sur leur responsabilité	291
2. La nature controversée de l’obligation des professionnels de diagnostics et de certifications.....	292
B. La difficulté de caractériser un préjudice indemnisable	293
1. La restitution du prix peut être considérée un préjudice ?.....	293
2. La difficulté de matérialiser le lien entre la faute et le préjudice.....	295
Conclusion du Chapitre II.....	298
Conclusion du Titre I.....	299
TITRE II: ASPECTS INCITATIFS.....	300
CHAPITRE I: LE DROIT DE L’URBANISME : UN MÉCANISME INCITATIF	303
SECTION I: LES ACTEURS ASSURANT LE RESPECT DES NORMES D’URBANISME	306
A. Les acteurs étatiques gérant l’espace.....	306
1. Le rôle des collectivités territoriales dans le domaine de la construction durable.....	307
2. L’implication des agences urbaines dans la construction durable	308
B. Les structures décentralisées chargées de la gestion urbaine pouvant influencer la construction durable	309
§II- La structure organique de l’urbanisme dans la législation française	312
SECTION II: L’ADAPTATION DU DROIT DE L’URBANISME AUX IMPÉRATIFS ENVIRONNEMENTAUX.....	315
§I- Les outillages du droit de l’urbanisme marocain pour construire durablement	316
A. Les instruments d’urbanisme propulsant la construction durable	317

1. Les documents d'urbanisme développant l'intérêt pour l'efficacité énergétique	317
a. Le rôle du SDAU dans le développement de l'efficacité énergétique	317
b. Le rôle du plan d'aménagement dans le développement de l'efficacité énergétique	318
2. Les techniques juridiques conditionnant la promotion des installations des énergies renouvelables	319
B. L'impact des autorisations d'urbanisme sur le développement de l'efficacité énergétique.....	321
1. L'incitation à la mise en place de l'énergie renouvelable par les règlements de construction.....	321
2. Le permis de construire : un instrument permettant d'asseoir la performance énergétique	323
§II- Les outils d'urbanisme au service de la construction durable en France.....	325
A. Le schéma de cohérence territoriale un nouveau atout au service de l'énergie renouvelable et de l'économie de l'énergie	327
B. Le plan local d'urbanisme au service de la construction durable	328
1. Le dispositif de bonification	329
2. L'inopposabilité des dispositions de l'urbanisme contre les constructions durables.....	333
Conclusion du Chapitre I	337
CHAPITRE II: LES AUTRES MECANISMES INCITATIFS.....	339
SECTION I: LES MESURES INCITATIVES D'ORDRE FINANCIER	340
§I- Les mesures incitatives promouvant les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique dans la législation marocaine	340
A. L'identification des sources d'appui accordées aux constructeurs publics	342
1. Les institutions mises en œuvre pour soutenir la stratégie énergétique des collectivités locales	342
a. L'institution de coopération et de partenariat.....	343
b. La société de développement local.....	344
2. Les incitations techniques et financières accordées aux maîtres d'ouvrage publics.....	345

a. La subvention technique accordée aux maîtres d’ouvrage publics	346
b. Les instruments de financement dont disposent les maîtres d’ouvrage publics	347
I. Les ressources propres aux maîtres d’ouvrage publics	347
II. Le Fonds d’équipement communal.....	348
III. La perception des dons nationaux et internationaux.....	349
B. Les mécanismes de financements alloués aux constructeurs privés	350
1. Les incitations financières accordées aux constructeurs privés	350
a. Les incitations financières accordées par les établissements bancaires et de financement	350
b. Les incitations financières accordées sous formes de programmes et fonds internationaux et nationaux	353
2. Les mesures tarifaires accordées aux constructeurs.....	356
§II- Les incitations de financement propulsant les énergies renouvelables et l’efficacité énergétique dans la législation française	357
A. Les incitations visant les logements en rénovation.....	357
1. Les mesures fiscales appliquées aux logements en rénovation.....	358
a. Le crédit d’impôt pour le développement durable	358
b. L’application de taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée.....	361
2. Les mesures financières visant la rénovation énergétique	362
a. L’éco-prêt à taux zéro.....	362
b. Le mécanisme du tiers-financement.....	365
c. Le prêt d’avance mutation	366
3. Les subventions accordées par l’État.....	366
B. Les mesures incitatives réservées aux logements neufs.....	371
1. Les dispositifs « Scellier » et « Duflot »	371
a. Le dispositif « Scellier ».....	371
b. Le dispositif « Duflot »	372
2. Crédit d’impôt sur les intérêts d’emprunt	373
C. Les incitations ciblant en parallèle les logements neufs et rénovés.....	374
1. Les mesures fiscales.....	375
a. L’exonération de la TVA pour la vente de l’électricité photovoltaïque.....	375
b. Les exonérations fiscales.....	375

2. Les incitations financières.....	376
a. L'obligation d'achat de l'électricité	376
b. Le mécanisme du certificat d'économie d'énergie	379
SECTION II : LES NOUVEAUX OUTILS POUVANT PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION DURABLE	383
§I- La juridicité des normes privées.....	383
A. La définition des outils de valorisation de la construction durable	383
1. La définition de la normalisation	384
2. La définition de la certification.....	384
3. La définition de la labellisation.....	385
B. L'émergence d'une nouvelle normativité	386
C. Les effets juridiques liés à la normalisation.....	389
§II- L'enjeu lié à l'utilisation des normes.....	393
Conclusion du Chapitre II.....	395
Conclusion du Titre II.....	397
CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE.....	399
CONCLUSION GÉNÉRALE	400
INDEX	405
BIBLIOGRAPHIE	410
TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES	459