

# L'ARRÊT DE CHANTIER ET SES CAUSES

---

## PRÉAMBULE

*"Le chemin est long du projet à la chose."*

MOLIÈRE, Tartuffe ou l'imposteur, Acte III, Scène 1

L'arrêt de chantier n'est-il pas paradoxalement *"l'événement révélateur"* dans l'acte de construire ?

Situation exceptionnelle, il ne se produit jamais sans raison : c'est toujours le résultat d'une ou plusieurs causes propres ou externes à la construction en cours. Il fige l'action des bâtisseurs malchanceux, inhabiles, imprévoyants ou victimes parfois, de circonstances exceptionnelles.

Depuis toujours, ce risque est redouté des acteurs à la construction.

Les causes sont potentiellement si nombreuses que certaines réalisations exceptionnelles ou audacieuses fascinent d'autant plus qu'elles traversent les siècles...

A fortiori au quotidien, les causes d'un arrêt de chantier sont si multiples que même pour des ouvrages courants, c'est une réalité incontournable.

Le sujet est d'une actualité toute particulière avec la pandémie de la Covid 19 et la pénurie de certains matériaux liée à la désorganisation du transport maritime et à l'éloignement des lieux de production.

En droit, il nous renvoie à l'ensemble de sa matrice juridique :

- d'un point de vue théorique, il corrobore, en effet, l'analyse que faisait le Professeur LIET-VEAUX du droit de la construction : à cheval entre le droit immobilier et le droit de l'urbanisme.

J'ajouterai qu'aujourd'hui, il faut aussi tenir compte des dispositions toujours plus prégnantes des droits de l'environnement et sanitaire, sans oublier le Code civil ou du travail. Autant de corpus qui se superposent, s'étendent et forment la matière de notre sujet...

- D'un point de vue pratique, c'est l'ensemble des acteurs à l'acte de construire qui sont concernés. La multiplicité des causes d'un arrêt, de chantier, leur hétérogénéité, font la richesse du sujet.

Outre l'importance des enjeux financiers et l'actualité liée à la **pandémie** de la Covid-19, bien d'autres sources de préoccupations se révèlent.

**Les atteintes à l'écologie**, à la **biodiversité**, à la **protection de l'environnement ou du patrimoine**, lors de grands chantiers privés ou publics suscitent des actions militantes.

La paralysie, voire l'annulation du projet en sont l'issue politique, administrative ou judiciaire (*ex. : l'abandon de la création du second aéroport de NANTES' ressuscitant, du coup, l'idée d'une extension du premier<sup>2</sup> !*).

Elles doivent donc être examinées et font partie du sujet.

C'est à cette actualité protéiforme, que je vous convie.

La diversité des causes impliquent des **imputabilités et des responsabilités** dont les régimes juridiques sont nettement différenciés.

Un regard global s'impose : les conflits générés, souvent complexes et mal gérés ne peuvent qu'aggraver la situation.

Les interventions d'aujourd'hui notamment sur les modalités appropriées de résolution seront importantes. Mais le corollaire est de ne pas oublier l'importance de la **preuve et l'analyse technique** établissant l'origine et la nature de la cause (cachée ou non).

Et, depuis très longtemps, le Droit s'y intéressait déjà...

Sous l'Ancien régime, dès la fin du 14<sup>e</sup> siècle, des solutions procédurales originales et très innovantes ont été dégagées : les articles **184 et 185<sup>3</sup>** de la coutume de Paris, très novateurs à l'époque, ont même inspiré les règles de la procédure civile de 1806<sup>4</sup>.

---

1 <https://dcs.univ-nantes.fr/fr/manifestations-scientifiques/colloque-labandon-du-projet-daeroport-de-notre-dame-des-landes-quels-enseignements-1>

2 <https://france3-regions.francetvinfo.fr/pays-de-la-loire/extension-aeroport-nantes-atlantique-lettre-mission-qui-fache-1423693.html>

Or, L'aéroport actuel est situé à proximité de trois sites classés NATURA 2000 dont le lac de GRAND-LIEU, l'une des plus belles réserves naturelles d'Europe, protégée par la convention internationale RAMSAR...

3 Cf. : - BULLET, *L'architecture pratique*, Paris 1788, édition augmentée, p. 577 et s. ;

- DESGODETS, *Les Lois du Bâtiment*, Rouen 1787, édition annotée et commenté par GOUPY, p. 23 et s.

4 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1807.

Instaurant la désignation d'un **expert-juré** avec une mission précise selon une procédure contradictoire, celui-ci devait établir sur minute et sans délai, un **rapport** sur la situation, avec des croquis et fournir son avis. Ce rapport est déposé sitôt rédigé devant la juridiction spécialisée, saisie du litige : la **Chambre Royale des Bâtiments**.

Tout cela, à une époque où l'on se plaignait, déjà, des lenteurs de la Justice. Sur ce dernier point, hélas, je ne pense pas que nous ayons beaucoup progressé !

Si le pragmatisme s'impose toujours, essayons de trier les causes d'un arrêt de chantier pour en tirer les conséquences directes "*version 2.0*" et présenter aujourd'hui, des observations générales utiles à la pratique.

## **1 - POUR UN ESSAI DE CLASSIFICATION DES CAUSES D'UN ARRÊT DE CHANTIER**

C'est presque une gageure que de vouloir être exhaustif tant les causes sont multiples ! Pourtant, il est indispensable de dresser un inventaire raisonné des causes d'un arrêt de chantier. On peut en déduire les conséquences juridiques **puisque à partir de l'imputabilité des faits, découle le régime juridique applicable**. Cela permet aussi de délimiter le champ de ce sujet.

Mais avant ce classement, il est utile d'examiner deux situations, à la fois proches mais distinctes, dont l'ambivalence est toute relative...

C'est par là que je commencerai.

### **1.11 - Les situations proches mais distinctes d'un arrêt de chantier**

Deux situations peuvent se présenter, *a priori*, aux antipodes l'une de l'autre :

- d'une part, l'**abandon de chantier**,
- de l'autre, la **suspension temporaire des travaux**.

Cette dernière étant par hypothèse, plus difficile à distinguer de l'arrêt proprement dit, tous deux étant liés aux circonstances particulières de l'espèce, à leur durée et aux conditions du marché.

La **DGCCRF** apporte un éclairage intéressant pour définir l'abandon de chantier, mais est-il pertinent ? :

*« L'abandon de chantier se distingue du simple arrêt temporaire de chantier et se caractérise par une **interruption injustifiée et une durée anormalement longue des travaux**<sup>5</sup>. Ainsi, dès lors que l'entreprise en cause ne fournit pas de réels motifs à l'interruption du chantier, comme un cas de force majeure caractérisé par un événement extérieur imprévisible et irrésistible, un cas fortuit, des intempéries ou une période de congés, le maître de l'ouvrage dispose alors de différents recours contre l'entrepreneur défaillant. »<sup>6</sup>*

L'intérêt de cette définition est de susciter de bonnes questions...

**L'absence de justification** est-elle constitutive de l'abandon de chantier ?

- Nullement : d'une part, l'arrêt de chantier peut très bien intervenir en dehors d'un cas de force majeure ou de l'existence d'un droit légitime, juridiquement reconnu, qui justifierait ou excuserait un locateur d'ouvrage pour l'interruption des travaux : le recours d'un tiers par exemple...
- d'autre part, une simple suspension temporaire peut être provoquée aussi par une cause imputable à l'une des parties au marché...

Alors, le caractère définitif ou quasi irréversible de la situation est-il à prendre en considération ?

- Rappelons que par substitution, une entreprise défaillante peut être remplacée par une autre, le chantier sera alors achevé même parfois, dans les délais ! ....Mais c'est rare !
- À l'inverse, une suspension momentanée des travaux peut dépasser la **date d'achèvement des travaux** et générer des préjudices sérieux y compris la caducité du permis de construire<sup>7</sup>...

<sup>5</sup> En gras, par l'auteur

<sup>6</sup> <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/abandon-chantier>

<sup>7</sup> Pour une application conjointe de l'art. R. 424-17 du Code de l'urbanisme et de l'art. 1<sup>er</sup> du décret du 19 décembre 2008 : CE 10 mai 2017, *SCI la Bruyère*, 1<sup>er</sup> & 2<sup>e</sup> Ch. Réun. n°399405, mentionné dans les tables du recueil: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000034651743&fastReqId=2051857951&fastPos=1>

L'intérêt de telles distinctions est donc relatif : elle sont partiellement opératoires pour déterminer les suites à donner ou la procédure à engager mais l'évaluation des conséquences pécuniaires y sera plutôt indifférente.

=> Cumulés ou pris séparément, chacun de ces critères reste à l'appréciation du Juge, sous réserve, qu'entre temps, une **réception tacite des travaux ne soit intervenue**<sup>8</sup>.

Encore faut-il démontrer que la situation litigieuse réponde aux critères juridiques d'une telle qualification : prise de possession par le maître de l'ouvrage, paiement intégral du marché, etc.

Ainsi, sans retour satisfaisant, suite à une **mise en demeure préalable** et après avoir mandaté un Huissier de Justice pour constater **l'état inachevé** du chantier qui convoquera également l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage prendra ensuite, toutes initiatives procédurales ou de médiation, le principe étant, que le constructeur est tenu d'une **obligation de résultat pour l'achèvement des travaux**.

Or, s'agissant d'une suspension provisoire du chantier, un simple retard, au demeurant susceptible d'être rattrapé par le constructeur, n'est pas en soi un arrêt de chantier.

*A fortiori*, si celui-ci est en mesure de justifier que le retard ou l'interruption ne lui sont pas imputables.

Mais à mesure que le temps passe, le délai d'achèvement prévu approchant voire, dépassé, la situation change...

C'est pourquoi, bien qu'elles soient intéressantes, ces distinctions me paraissent contingentes dans l'appréciation des causes d'un arrêt de chantier. Celles-ci devront être analysées pour établir les diagnostics techniques et juridiques.

---

<sup>8</sup> **Rapport annuel de la Cour de cassation de 2016** sur l'arrêt de 3<sup>e</sup> ch. Civ. 13 juillet 2016 pourvoi n°15-17.208 : [https://www.courdecassation.fr/publications\\_26/rapport\\_annuel\\_36/rapport\\_2016\\_8205/livre\\_3\\_jurisprudence\\_cour\\_8211/iii.arrets\\_rendus\\_chambres\\_8223/immobilier\\_environnement\\_8231/3\\_reception\\_tacite\\_36977.html](https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2016_8205/livre_3_jurisprudence_cour_8211/iii.arrets_rendus_chambres_8223/immobilier_environnement_8231/3_reception_tacite_36977.html) en particulier, sur sa preuve ; cf. également : Cass. civ. 3e 18 avril 2019, n°18-13.734

## 1.12 - Pour une typologie des causes et son utilité

Il convient d'éviter un inventaire "à la Prévert".

Pour être pertinent, on doit procéder par induction : les causes entraînant la même imputabilité à l'égard des constructeurs, du maître d'œuvre ou de tiers, seront réunies par catégorie.

Toutefois, il y a une complexité à ce classement : lorsque le Droit lui-même provoque l'arrêt de chantier...

Nous aurons donc un tableau à plusieurs entrées...

Commençons par des causes extérieures à l'ouvrage ou au projet lui-même.

### 1.121- Les causes factuelles externes

Elles sont multiples et leur nombre est croissant.

Il existe des causes **physiques ou chimiques** liées au sol du site qui révèlent en cours de chantier des particularités plus ou moins imprévues : une pollution des sols, un effondrement en cours d'affouillement dû à l'existence de fontis ou d'anciennes zones de marnage cartographiées ou non, etc.

Cela peut être aussi l'existence d'ouvrages préexistants enterrés : une excroissance horizontale d'une semelle de béton en fondation du bâti voisin, débordant dans la parcelle avoisinante ou toutes autres structures non signalées voire très anciennes.

Cela peut être l'existence d'un lit dormant ancien ou de couches profondes instables, aux propriétés hydriques fortes, des sources collinaires qui par suite de la réalisation d'autres ouvrages importants et leurs fondations, à proximité, en ont modifié le cours en sous-sol, etc.

À chaque fois, il conviendra de s'interroger sur le fait de savoir s'il s'agit d'un **vice du sol** au sens des dispositions de l'article 1792 du Code civil.

Le rôle de l'**architecte** mais aussi celui du **géotechnicien**, en fonction de l'étendue de leurs missions pourront être impliqués, leurs assureurs appelés en garantie.

Rappelons, désormais que le Décret n°2019-495 du 22 mai 2019<sup>9</sup> de la loi ELAN (*entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020*) impose au vendeur d'un terrain non bâti d'informer l'acquéreur du risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort sur le fondement d'une **obligation de renseignement** prévue aux articles L 112-21 à 25 du CCH.

Pour cette évaluation, il doit réaliser une étude géotechnique (*de niveau G1 PGC [Principes Généraux de Construction] conforme à la norme NF P 94-500*). L'arrêté du 22 juillet 2020 (*publié le 6 août 2020*) précise le contenu de cette étude.

Mais cela, n'exclut pas de considérer le rôle de l'aménageur qui a délimité les parcelles à construire ou la Mairie qui a délivré le permis de construire malgré des informations lacunaires, inexactes, voire illicites au regard du droit de l'urbanisme<sup>10</sup>.

C'est le cas aussi des sites industriels classés vendus **sans être dépollués** en méconnaissance des textes concernant la prévention des pollutions, des risques et des nuisances insérés au livre cinquième du Code de l'environnement (**art. L 515-1 et suivants**).

Ces exemples montrent la difficulté annoncée de séparer pour un même fait des imputabilités diverses et des régimes de responsabilité distincts...

Dans le cadre des causes externes il y a **celles liées à la topologie environnante** (glissement de terrain, avalanches, effondrements de falaises fluviales, zones sismiques, etc.) ou à la destination des parcelles<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038496834/>

<sup>10</sup> Cf. : Dossier thématique du Conseil d'état : <https://www.conseil-etat.fr/ressources/etudes-publications/dossiers-thematiques/le-juge-administratif-et-l-urbanisme>

<sup>11</sup> Sur l'importance des cartographies territoriales et schémas de cohérence : Art. L121-1 du C. Urb. (L. 12/7/2010)

Certains risques naturels sont, en principe, renseignés ou en lien de cause à effet avec des activités ou une urbanisation défavorables : carrières, anciennes mines, surfaces inconsidérément artificialisées<sup>12</sup> dans des zones encaissées soumises à de fortes précipitations saisonnières entraînant des inondations et des dégâts aux existants aux chantiers en cours.

Du fait du dérèglement climatique, certains de ces événements, se manifestent désormais plus fréquemment.

Mais leur prévisibilité plus ou moins grande constitue-t-elle des cas fortuits ou de force majeure ?

- Les réponses ne sont pas toujours évidentes surtout lors de tempêtes exceptionnelles. De plus, les arrêtés de catastrophes naturelles ne sont pas toujours pris ou ne couvrent pas toutes les communes concernées...

D'autres causes peuvent être encore plus lointaines ou provenir d'actions plus ou moins militantes. Un point commun : **l'origine juridique** qui bloquera alors le chantier voire dans les cas extrêmes, aboutir à la destruction ordonnée des ouvrages en cours de réalisation.

Si les unes, ont une origine **sanitaire** planétaire telle la pandémie, d'autres sont liées à un environnement immédiat dangereux pour la santé du personnel.

L'employeur qui a l'obligation de sécurité<sup>13</sup> à son égard, peut être obligé de stopper les travaux mais, la décision juridictionnelle n'est pas toujours respectée<sup>14</sup> !

---

<sup>12</sup> <https://www.lefigaro.fr/conjoncture/2018/04/20/20002-20180420ARTFIG00005-la-betonisation-de-la-france-se-poursuit-au-detrimet-des-surfaces-agricoles.php>

<sup>13</sup> La faute du salarié doit être **exclusive** pour exonérer l'employeur de sa responsabilité, les circonstances de l'accident de chantier relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond, cf. :  
➤ Cass. crim., 19 novembre 2013, n°12-83.703, *Inédit* ;  
➤ Cass. civ. 2°, 8 octobre 2015, n°14-23.772, *Inédit* ;  
➤ **Cass. crim., 7 mai 2019, n°18-80.418, *Publié au bulletin***

<sup>14</sup> <https://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/mitry-mory-le-chantier-du-cgd-express-a-nouveau-arrete-31-01-2021-8422225.php>



L'exemple de la pollution au plomb suite à l'incendie qui a ravagé la cathédrale de Notre-Dame de Paris a provoqué l'arrêt des travaux après les mises en demeure de la Direction départementale du travail en vertu des art. L 4721-1 et s. du Code du travail.

Régulièrement, la présence d'amiante non détectée ou la présence de matières dangereuses bloquent le cours d'un chantier.

De plus en plus souvent, pour des raisons écologiques, de nouvelles causes d'interruption de chantiers affectent des projets immobiliers.

Au titre de la protection de l'environnement<sup>15</sup>, la réalisation d'importantes infrastructures ou de projets urbains densifiant fortement l'urbanisme local au détriment de zones vertes existantes sont ainsi l'objet de litiges complexes. Que cela soit par exemple, à Paris (16<sup>e</sup>, rue ERLANGER<sup>16</sup>) ou à SAINT MALO (zones humides de ROTHENEUF)<sup>17</sup>.

Mais le reprofilage décidé d'un ruisseau en vue d'une amélioration d'écoulement des eaux de ruissellement dès lors qu'il est intégré à un plan d'ensemble facilitant l'évacuation des crues sur un bassin versant n'est pas en soi une cause d'annulation d'un projet autorisé par un Préfet au profit d'une communauté de communes<sup>18</sup>.

Le Juge administratif annule des arrêtés de permis de construire après des instructions au fond de plus en plus approfondies et souvent précédées en urgence, par des référés-suspension de plein droit exécutoires<sup>19</sup>...

---

15 Voir en ce sens : l'avis donné par le Conseil d'état suite au projet de loi constitutionnelle dont il a été saisi le 23 décembre 2020 rappelant que les principes applicables appartiennent déjà au "bloc de constitutionnalité" découlant de la Charte sur l'environnement (Loi constitutionnelle n°2005-205 du 1<sup>er</sup> mars 2005) et se trouve ainsi au niveau le plus haut des normes de l'État. Le Conseil d'état précise en outre, que "la cause environnementale fait l'objet d'un contrôle juridictionnel de plus en plus poussé, tant du juge constitutionnel que des juges administratif ou judiciaire, européen et international" - <https://www.conseil-etat.fr/ressources/avis-aux-pouvoirs-publics/derniers-avis-publics/avis-sur-un-projet-de-loi-constitutionnelle-completant-l-article-1er-de-la-constitution-et-relatif-a-la-preservation-de-l-environnement>

16 <https://www.lefigaro.fr/actualite-france/dans-le-16e-arrondissement-de-paris-un-permis-de-construire-annule-car-il-porte-atteinte-a-l-equilibre-ecologique-20210111>

17 <https://france3-regions.francetvinfo.fr/bretagne/jlle-et-vilaine/saint-malo/saint-malo-projet-immobilier-rotheneuf-empêche-tribunal-administratif-1905186.html>

18 CE 5<sup>e</sup> & 6<sup>e</sup> ch. Réun., 22 juillet 2020, n° 429610, Ville de Paris c. s<sup>té</sup> le Toit parisien, mentionné aux tables du recueil.

19 Sur les effets de la procédure du référé-suspension à propos de permis de construire : CE, Section, 7 octobre 2016, Commune de BORDEAUX, n° 395211, publié au recueil.

Des recours de plus en plus motivés sont également déposés au titre de la sauvegarde d'**espèces protégées**<sup>20</sup> ou **en danger**<sup>21</sup> justifiant l'arrêt du chantier, souvent dans des affaires où des pétitionnaires même professionnels, n'ont pas su ou voulu présenter un dossier de permis construire suffisamment étayé.

Dès lors, en cas d'annulation du permis de construire cela peut aboutir devant le tribunal judiciaire au démantèlement, par exemple d'aérogénérateurs sous astreintes comme dans **l'affaire emblématique du parc éolien situé au lieu-dit "Bernagues"**, sur le territoire de la commune de LUNAS en février 2021. Le permis de construire a été annulé à trois reprises à défaut d'étude d'impact sur un parc naturel, eu égard aux passages importants de migrants et de nidification de grands rapaces protégés (vautours fauves, aigles royaux). On avait même déploré près des constructions litigieuses, des cadavres d'oiseaux au pied de ces tours de 90m (cf. voir notamment : CAA de Marseille, 7<sup>e</sup> chambre, 12 juillet 2019, 17MA00670)<sup>22</sup>.

En cas de **défrichement**, le régime d'autorisation peut amener le propriétaire du terrain à reboiser (art. L. 341-1 et s., R. 341-1 et s. du Code forestier).

Pour d'autres, c'est la **défense du patrimoine** qui est invoquée, applicable aux ouvrages anciens y compris culturels, s'agissant de monuments non classés en milieu urbain... Des recours, de moins en moins rares, sont exercés à l'encontre de projets incluant leur destruction.

Il y a, par ailleurs, les découvertes archéologiques à l'occasion d'opérations de terrassement qui entraînent une interruption de chantier au titre des dispositions de la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatives aux **fouilles archéologiques dites préventives**.

---

20 Cf. : art. L 411-1 du Code de l'environnement - demandes d'autorisation environnementales : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/reglementation-relative-aux-especes-protgees-a16723.html>

voir dossier de la FFB : [https://www.ffbatiment.fr/federation-francaise-du-batiment/laffb/mediatheque/batimetiers.html?ID\\_ARTICLE=5234](https://www.ffbatiment.fr/federation-francaise-du-batiment/laffb/mediatheque/batimetiers.html?ID_ARTICLE=5234)  
Pour un exemple récent à SAINT-PIERRE-DE-COLOMBIER (ARDÈCHE) où il s'agit de la réfection d'une basilique et de la construction d'un centre spirituel : <https://www.ledauphine.com/societe/2021/02/05/projet-de-basilique-a-saint-pierre-de-colombier-ardeche-la-justice-confirme-la-suspension-des-travaux>

21 Comme à VILLERS-LÈS-NANCY : <https://www.estrepublicain.fr/environnement/2020/10/30/la-salamandre-fait-stopper-la-construction-des-immeubles>

22 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000032950422/>

D'une manière encore plus générale, le droit administratif constitue la trame de recours pour des raisons plus formelles visant le contrôle de la légalité sur la tenue de la documentation officielle d'urbanisme<sup>23</sup>.

Pour ces causes, l'origine est d'**ordre juridique**, le **droit des tiers en constitue l'assise**.

Le Droit civil contribue donc aussi à cette visée : les **voisins**, au-delà de la contestation d'un permis de construire en violation des règles de l'urbanisme, peuvent, sur le fondement du principe autonome, des **troubles anormaux de voisinage**, obtenir des sanctions et des mesures appropriées.

De même, pour des **troubles manifestement illicites** (à titre d'exemple : contre une activité de transformation de matériaux et de concassage incompatible avec le classement d'une parcelle en zone agricole<sup>24</sup>).

=> La sanction peut entraîner la destruction ordonnée de l'ouvrage en cours de chantier sous réserve de **proportionnalité** de la mesure<sup>25</sup>;

Après ces causes dites "externes", voyons maintenant les causes tirées d'un défaut intrinsèque de conception ou dans la réalisation des ouvrages.

### 1.122 - les causes intrinsèques liées à la construction de l'ouvrage

Ce sont des causes classiques. Elles sont dues à des défaut de conception ou d'exécution imputables aux locataires d'ouvrage. Elles résultent souvent d'une inexécution par les constructeurs de leurs obligations légales ou conventionnelles, d'un vice de construction qui provoque un accident, voire un défaut dans l'organisation d'un chantier affectant des tiers<sup>26</sup>.

---

23 Cf. : la circulaire du 24 mars 1984 J.O. du 13.4.1984 p. 3487 et textes subséquents relatifs au contrôle de légalité des actes & documents en matière d'urbanisme ou d'autorisation d'utilisation des sols.

- Voir également, art. L 123-12 du Code de l'urbanisme sur la cohérence d'utilisation des sols entre différentes communes et ses conséquences.

- Sur toutes ces questions d'urbanisme, la jurisprudence du Conseil d'état est très en retrait s'agissant de la responsabilité de l'état : CE 21 juin 2000, commune de ROQUEBRUNE CAP-MARTIN limite la responsabilité de l'État à la faute lourde ; également, CE 6 octobre 2000 Min. de l'intérieur c. commune de SAINT FLORENT, les deux arrêts sont publiés au recueil.

24 Cf. : Cass. 3<sup>e</sup> civ. n°296 du 4 avril 2019, n°s 18-11.207 & 18-11.208

25 Principe déjà appliqué en matière de servitude : Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 décembre 2019, n°18-25.113 [https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?](https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000039692137&fastReqId=698374488&fastPos=1)

[oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000036900306/](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036900306/) . Voir également, art. 1221 du Code civil.

26 Exemple d'un chantier de rénovation d'un lycée : [https://www.bfmtv.com/societe/education/la-justice-ordonne-a-la-region-ile-de-france-de-securiser-le-chantier-d-un-lycee-en-travaux\\_AD-202102230471.html](https://www.bfmtv.com/societe/education/la-justice-ordonne-a-la-region-ile-de-france-de-securiser-le-chantier-d-un-lycee-en-travaux_AD-202102230471.html)

Je serai plus bref, elles sont traditionnelles : il s'agit de défauts de conception, de réalisation de l'ouvrage, tels, que l'arrêt de chantier s'impose, ces **défauts affectent la solidité de l'ouvrage entrepris**. Le non respect des DTU, des règles de l'Art, souvent importantes, seront constatés.

Parfois, ils entraînent un effondrement, des accidents et, le cas échéant, des préjudices corporels voire des décès. Une enquête préliminaire, une **instruction pénale**, fixeront alors les suites judiciaires à donner<sup>27</sup>.

Mais même au **plan civil**, l'expertise judiciaire déclenchée (ou sur les poursuites d'un référé préventif), portera sur ses causes.

L'expert nommé donnera un avis fondé à partir de ses constatations.

Vu l'évolution des marchés et du rôle de plus en plus grand des **contrôleurs techniques et des bureaux d'études** visés à l'article L 111-23 du CCH, dès lors qu'ils acceptent des missions élargies de pilotage, de direction et de coordination, leur responsabilité peut être engagée. Elle ne se résume plus, à une simple obligation de conseil y compris à l'égard des tiers<sup>28</sup>.

Elle se rapproche de celle des **architectes** qui l'assument de plein droit et à titre principal dans le cadre d'une mission générale en vertu des **article 1792 et s. du Code civil** et du droit commun des obligations (art. 1217, 1231-1).

Au vu de leur rôle respectif, que ce soit, en zone sismique<sup>29</sup>, sur la solidité des ouvrages, la sécurité des personnes ou au regard des conditions climatiques<sup>30</sup>, **une prévention très active de ces causes est prescrite**.

27 - **En Droit public**, le Juge administratif appréciera au plus près les faits et n'ordonnera des mesures immédiates que si les circonstances les rendent indispensables à défaut "d'action ou [si] la carence de l'autorité publique crée un danger caractérisé et imminent pour la vie des personnes, portant ainsi une atteinte grave et manifestement illégale" sur le chantier, CE, 16 novembre 2011, *Ville de PARIS et Société d'Économie Mixte PARISEINE*, n°s 353172 & 353173, publié au recueil.

- **Sur le plan pénal**, en cas d'accident, l'analyse des fautes sera faite en fonction des missions et responsabilités encourues y compris le rôle des victimes. À titre d'exemple : Cass. crim., 7 mai 2019 n°18-80.418, n°624 ; [https://www.courdecassation.fr/jurisprudence/2/chambre\\_criminelle\\_578/624\\_7\\_42361.html](https://www.courdecassation.fr/jurisprudence/2/chambre_criminelle_578/624_7_42361.html)

28 - Au titre des **troubles anormaux de voisinage**, la Cour de cassation juge que "sont réputés voisins tous intervenants à l'acte de construire, dont la mission ou le lot sont en relation causale directe avec les dommages, sans distinguer s'ils sont concepteurs, bureaux spécialisés, maître d'œuvre d'exécution ou entreprise chargée d'un lot de démolition, de gros œuvre ou de finition, intervenus pour une courte durée, en tant qu'entreprise générale ou que sous-traitant", Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 octobre 2011, n°10-15303 & 10-15810, *Gaz. du Palais* 14-15 mars 2012 p.19.

29 Cf. : art. L 563-1 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, art. 64

30 Cf. : Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 1988 pourvoi n°87-13.074

Je ne traiterai pas la question des conflits entre locataires d'ouvrage et le maître d'œuvre : ils relèvent d'une analyse du marché passé et des régimes de responsabilité applicables, mais ils peuvent avoir aussi des conséquences sur l'achèvement d'un chantier et le respect des délais administratifs ou contractuels.

### **1.123 - Le cas particulier d'un locateur d'ouvrage ou du maître de l'ouvrage dans le cadre d'une procédure collective de redressement ou de liquidation judiciaire, les causes économiques :**

Bien évidemment, si cet événement affecte l'entreprise générale le chantier s'arrête, le marché étant résilié<sup>31</sup>.

Mais cela aura des conséquences tout aussi sévères, s'il s'agit du promoteur ou du maître de l'ouvrage<sup>32</sup> !

La poursuite du chantier dépendra alors des décisions judiciaires au vu des impayés et de la situation financière réelle des parties concernées, d'un éventuel plan de redressement judiciaire.

En fait, nous abordons avec ces hypothèses, l'arrêt de chantier pour des **causes économiques, voire politiques.**

Les défaillances d'entreprises dans le secteur de la construction étaient déjà, un passé récent, plus fréquentes que dans d'autres secteurs d'activités.

### **1.124 - La pénurie de matériaux de construction et l'évolution récente de leur coût**

---

31 En vertu d'une jurisprudence constante, le contrat d'entreprise est résilié et permet de mobiliser l'assurance en D.-O., cf. : Cass. 3<sup>e</sup> civ., n°116 du 13 février 2020, n°19-12.281 :

*"Le point de départ du délai de prescription biennale de l'action du garant de livraison, subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage, contre l'assureur dommages-ouvrage, dans le cas de désordres survenus avant réception et de liquidation judiciaire de l'entreprise, est la date de l'événement donnant naissance à l'action, c'est-à-dire celle de l'ouverture de la procédure collective, emportant résiliation du contrat de louage d'ouvrage".*

32 Pour des retards de paiement et leurs conséquences : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 2018, n°17-19003

Mais l'actualité économique est, sans conteste, la pénurie de certains matériaux ou d'équipements indispensables à la construction : ils participent même à l'application de normes impératives ou contribuent au respect des clauses techniques prévues aux marchés.

Il faut donc être concret pour en saisir les enjeux... c'est pourquoi, je retiendrai quelques exemples significatifs. Certains concernent des matériaux tels l'acier ou les bois destinés à ce secteur mais d'autres facteurs tel, le transport maritime, aggravent la situation ou soulèvent des problèmes spécifiques de logistique. À elle seule, ces causes méritent des explications et sont d'une actualité incontournable...

Certes, il existe de nombreuses statistiques disponibles, mais d'autres, non moins réelles, restent internes, voire demeurent confidentielles chez les fournisseurs ou les transporteurs...

Je n'aborderai sur cet important sujet qu'une présentation rapide et limitée même s'il mérite, à lui seul, de plus amples développements.

Commençons par les matériaux et plus précisément l'acier et les bois<sup>33</sup> destinés à la construction<sup>34</sup>.

### **L'exemple des aciers :**

Sur les marchés, de 2018 à aujourd'hui, les coûts à la tonne ont fortement évolué, sachant que le yuan, unité monétaire chinoise, vaut 7 dollars US, la tonne d'acier de construction est passée du 15 août 2018 de 4.175 \$ à 4.957 \$ le 30 octobre 2021 (un pic à 5.879 \$ a même été enregistré au 30 septembre 2021)...<sup>35</sup> Or, la production chinoise représente 48% de la production mondiale mais la Chine en consomme... 47%. Par comparaison, les USA qui sont importateurs n'en produisent que 5% et en consomment 7%.

33 <https://www.marketwatch.com/story/if-biden-wants-to-boost-homeownership-he-should-immediately-end-trumps-tariffs-11618414275>  
<https://canada.constructconnect.com/dcn/news/economic/2021/05/u-s-moves-to-double-tariffs-on-canadian-softwood-lumber-imports>

34 <https://www.marketwatch.com/story/lumber-demand-looks-to-strengthen-as-price-volatility-gives-way-to-a-new-normal-11632417290>

35 <https://tradingeconomics.com/commodity/steel>

Les tensions sur ce marché sont donc fortes car ces aciers sont fabriqués dans des aciéries électriques distinctes de la filière des aciers fabriqués dans les hauts fourneaux à partir des minerais.

En France, pour donner une idée du **prix à la tonne** des aciers issus des hauts fourneaux (pour réaliser les tôles, les tubes et les constructions modulaires), l'évolution a été particulièrement significative : de novembre 2020 à février 2021 nous sommes passés de 250 € à ... 600 €.

En outre, la production, déjà faible, a été de surcroît, relancée avec beaucoup de retard après épuisement des stocks disponibles<sup>36</sup>...

Quant aux importations, le coût du transport, essentiellement maritime, a particulièrement pesé sur les marchés : de janvier 2019 à juillet 2021, le prix de la tonne transportée a subi une augmentation de 2000 \$ à 12.000 \$ la tonne, soit une **augmentation de 600%**.

On peut également retenir, du fait de la pandémie, une gestion des ports et des conteneurs fortement impactée par la pandémie avec l'immobilisation des navires affrétés.

À cela, doivent être ajoutées, en effet, les conséquences du blocage du canal de Suez par l'*EVER GIVEN* pendant 6 jours à compter du 23 mars 2021.

Ce qui a provoqué en amont une immobilisation des bateaux à quai particulièrement en Chine, d'où une forte et durable désorganisation de toute la logistique du transport maritime<sup>37</sup>.

Pour mémoire, face à cette pénurie, il faut ajouter que **90 % du transport mondial des marchandises se fait par voie maritime** et tandis que la construction d'un porte-conteneurs reste de l'ordre de 18 mois...

---

<sup>36</sup> <https://www.lemoniteur.fr/article/acier-pourquoi-les-prix-s-envolent.2127164>

<sup>37</sup> <https://www.mckinsey.com/industries/travel-logistics-and-infrastructure/our-insights/whats-going-on-with-shipping-rates>

Mais d'autres facteurs interviennent également, plus politiques, telle la volte face chinoise contrainte de revenir sur son embargo d'achats du charbon australien pour faire face à ses besoins urgents de production énergétique et d'acier<sup>38</sup>, sans oublier les nécessités d'une relance dans d'autres secteurs clé comme son agriculture et ses besoins spécifiques<sup>39</sup>...

Je n'aborderai pas la question de la pertinence des attitudes gouvernementales en Europe, mais c'est un aspect non négligeable du dossier<sup>40</sup>...

Il a fallu attendre en France, la **circulaire du 16 juillet 2021** pour un aménagement des conditions d'exécution des marchés publics de l'État portant sur le respect par les acquéreurs des délais de paiement<sup>41</sup>, les délais d'exécution, et une renonciation aux sanctions contractuelles...

Cette agrégation de facteurs défavorables est d'autant plus néfaste que le marché de la construction a subi comme bien d'autres, l'absence d'anticipation voire de réactivité de marchés mondialisés qui travaillent à flux tendus, surtout pour le "B to B" (c'est-à-dire entre professionnels).

### **Inventaire rapide sur d'autres matériaux :**

D'autres matériaux de construction sont aussi concernés. À titre de simples exemples et hors acheminement :

- pour le bois de construction (*Réf. LBX1 - 2,3 m<sup>3</sup>, 1000 planches*) la variabilité du prix sur le marché américain est passé du 1<sup>er</sup> septembre 2018 de 356 \$ à 667 \$ au 22 octobre 2021 avec un pic le 1<sup>er</sup> avril 2021 à 1504 \$...
- l'importation du dioxyde de titane pour les peintures a été aussi très affectée (extraction, transformation et importation),

38 <https://www.ft.com/content/eae7454f-60de-4b76-a2b5-b61a2b63ee47>

39 <https://www.livemint.com/market/commodities/from-metals-to-soybeans-china-power-crunch-unleashes-turmoil-in-commodities-11632884949934.html>

40 <https://www.lemoniteur.fr/article/penurie-des-materiaux-matignon-fixe-les-regles-pour-les-acheteurs-de-l-etat.2156969>

41 [https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/daj/marches\\_publics/conseil\\_acheteurs/fiches-techniques/crisesanitaire/Circulaire-n-6293-SG-160721.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/marches_publics/conseil_acheteurs/fiches-techniques/crisesanitaire/Circulaire-n-6293-SG-160721.pdf)



- surcoût également du PVC (dont le recyclage est réduit dans le cadre d'une filière peu développée et utilisé notamment pour les canalisations, tubes et divers équipements) **de plus de + 110%**,
- les mousses d'isolation (+ 50%),
- même les carrelages, eu égard à la phase de frittage lors de leur cuisson entre 800° – 1000°.

En réalité, c'est l'ensemble des filières de production qui sont impactées plus ou moins, eu égard aux arrêts de production puis aux priorités des relances économiques et aux difficultés d'acheminement...

À retenir que le verre dans la construction, a vu son prix et sa disponibilité peu affectés. Le marché est peu tendu : les facteurs spécifiques à ce segment, essentiellement "B to B" de la construction sont restés relativement stables...

Ceci s'explique également aussi par une sous-qualification professionnelle des poseurs qui constituent le dernier maillon du marché, mais aussi, d'une grande variété de spécifications dans ce secteur...

De cette typologie des causes d'un arrêt de chantier, on peut dégager quelques enseignements pratiques et même théoriques.

## 2 - MIEUX MAÎTRISER LES CAUSES D'UN ARRÊT DE CHANTIER

Établir une telle nomenclature, identifier des catégories n'a, me semble-t-il de sens que si cet exercice permet d'en tirer quelques profits... et peut contribuer à en réduire le nombre et les effets.

Quelle leçon donc en tirer ?

- Des pistes et une approche pragmatique plus large, mais aussi, théorique sur les causes ainsi évoquées.

### 2.1 - L'utilité d'une approche plus pragmatique et globale

Comme nous l'avons vu, les causes d'un arrêt de chantier sont très nombreuses, elles sont même consubstantielles à l'acte de construire.

La meilleure attitude est d'**anticiper** à tous les stades de l'acte de construire. Édifier des ouvrages oblige depuis toujours à considérer toutes les contraintes, les intégrer dans une démarche globale, bref : *c'est avant tout s'y préparer systématiquement...*

Aujourd'hui, alors que les causes se sont notoirement multipliées et que de nouvelles apparaissent, les professionnels exposés à ces aléas sont obligés d'adopter une approche exhaustive et constamment actualisée.

C'est l'objet des observations suivantes.

Ce ne sont que quelques pistes (*la liste n'est nullement limitative..!*) :

- Faire l'inventaire des **risques naturels** connus concernant le site, et ne pas se contenter de recueillir les informations disponibles. Recourir aux services d'un géotechnicien qui procédera aux sondages appropriés dans le cadre d'une mission d'investigation précise sur la base des données disponibles (collectivités, BRGM, ARS, etc.).
- Établir une **étude d'impact a minima** du projet, et en interne, la compléter d'une **veille** sur les politiques locales mais aussi, des actions des associations agissantes eu égard à la nature du projet...

- Accompagner le projet de construction par un **contrôle** qualité et de sécurité reposant sur des missions **réellement proportionnées**.
- Pour les maîtres de l'ouvrage, le maître d'œuvre, au-delà d'une vérification préalable de **solvabilité de chaque intervenant, de l'étendue de la couverture des risques et des polices d'assurance professionnelles**, en particulier, au vu des qualifications visées et des garanties mobilisables. *(Ces points, certes évidents, restent parfois négligés)*.
- S'assurer systématiquement de l'**agrément** des sous-traitants.
- Utiliser les méthodes modernes d'élaboration des projets tel le **BIM** déjà étudié lors d'un précédent colloque, sans pour autant écarter les savoir-faire éprouvés.

Il s'agit d'un aperçu simplement méthodologique.

S'il entraîne des surcoûts, pour des projets d'importance, les enjeux économiques dus à un arrêt de chantier sont sans commune mesure face aux conséquences financières et aux préjudices subis qui en résultent. Un protocole en ce sens peut permettre des négociations avec les assureurs.

Cette approche en soi, préalable doit être complétée.

## 2.2 - L'apport du Droit sur les causes d'un arrêt de chantier : les contrats à l'appui de la Loi et ses limites

On le verra avec les autres interventions d'aujourd'hui, dès que l'arrêt de chantier intervient, les modalités du traitement de cette situation doivent être adoptées le plus rapidement possible.

Mais pour cela, **dès la formation du marché**, l'arrêt de chantier et les hypothèses reposant sur ses causes doivent faire l'objet d'une approche spécifique. En effet, s'agissant des causes proprement dites, on observe un cadre légal assez peu développé, même à titre supplétif.

C'est à la pratique d'**aménager les contrats, les CCTP, etc.**

En effet, la Loi n'apporte pas vraiment de **définition de l'arrêt de chantier** ni comment les causes d'un tel arrêt doivent être rapportées, encore moins, les **critères à retenir**, la preuve étant libre, il est donc possible, par des stipulations particulières, de les adapter.

=> À noter sur le sujet, peu d'éléments sont apportés malgré le nombre impressionnant d'ordonnances instaurant et prolongeant l'état d'urgence sanitaire. Or, les entreprises du bâtiment **n'ont pas été contraintes de cesser leur activité**, elles étaient autorisées à travailler dans le respect des protocoles. Cette question sera, en réalité, tranchée dans plusieurs années, quand les cours d'appel et la Cour de cassation se prononceront.

S'agissant de la Covid-19, les conditions classiques de la **force majeure** : l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'insurmontabilité qui la caractérise<sup>42</sup>, ne me semblent pas toujours réunies, après le début de la pandémie...

Or, les coûts induits et les mesures gouvernementales pour la prise en compte de la sécurité des personnels sont, en soi, une réalité qui sortait des prévisions des marchés.

Mais en application des dispositions du nouvel **article 1218** du Code civil, une pondération de l'obligation du débiteur peut être invoquée quand l'événement :

*"échappe au contrôle du débiteur et qui ne pouvait être **raisonnablement prévu** lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution"*.

Mais faut-il encore remplir les conditions légales et le démontrer...

Le contexte milite donc pour des aménagements contractuels tirés des dispositions de **l'article 1195**, issu de la réforme des obligations du 10/02/2016<sup>43</sup> introduisant **l'imprévision** dans les contrats et une possibilité de prévoir un clausier adapté et des modalités de la négociation.

---

42 Cf. en ce sens : Cass. Ass. plén., 14 Avril 2006 n°02-11168

43 Cf. : **ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016** portant réforme des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Désormais, à l'instar de nombreuses législations étrangères, la théorie de l'imprévision a été enfin introduite dans le Code civil : l'imprévision est subordonnée à un changement de circonstances qualifiées d'*imprévisibles*, lorsqu'il rend l'exécution "*excessivement onéreuse*" pour une partie qui n'a pas accepté de prendre en charge le risque. Cette ouverture juridique mérite d'être bien plus utilisée.

Ce dispositif doit permettre, au moins, d'ouvrir des négociations et faciliter une médiation contractuelle entre les parties<sup>44</sup>.

Les normes *AFNOR NF P 03.001 (octobre 2017) & 03.002 (3 octobre 2014)*<sup>45</sup> prévoient l'éventualité de certaines stipulations pour une prolongation du délai d'exécution du marché à certaines conditions.

Par ailleurs, les dispositions de **l'article 1788 du Code civil** méritent *aussi* de retenir l'attention des rédacteurs des contrats en cas d'arrêt du chantier.

En effet, les entreprises chargées du marché en sont réputées **gardiennes**.

A fortiori, s'il y a sur les bases de travail des dépôts de matériaux, de l'outillage entreposé ou en location, des précisions pour l'organisation temporaire du chantier s'imposent...

=> Ces mesures viseront la protection des ouvrages mais aussi, un gardiennage effectif (*a minima* un dispositif classique de télésurveillance) contre le vol et les intrusions. Elles s'avèrent indispensables même si elles peuvent s'avérer insuffisantes...

Comme on le voit, dès la formation des contrats du marché, l'arrêt de chantier et ses causes peuvent et doivent faire l'objet **d'une attention systématique** et actualisée, voire être innovante...

Exceptée une cause absolutoire, l'imputabilité d'un arrêt de chantier génère un régime de responsabilité fondé sur l'opposabilité des droits et la justiciabilité des acteurs de la construction ou des collectivités qui en sont les acteurs. Mais cela nous amène à bien d'autres développements qui dépassent l'objet assigné à mon exposé et au temps imparti...

*Me Jean LINTINGRE*

---

<sup>44</sup> Mais attention : l'insertion, par exemple, d'une clause compromissoire prévoyant un arbitrage sous l'égide de la Chambre de Commerce Internationale, n'est pas nécessairement la panacée en cas d'inexécution tardive suite à des interruptions de chantier, accompagnées de désordres (réalisation d'un terminal méthanier créé sur le domaine public, à la presqu'île de Fos Cavaou (Fos sur mer), pour le compte de Gaz de France, EPIC). L'arrêt très motivée du **Conseil d'état du 9 novembre 2015**, s<sup>te</sup> **Fosmax LNG n°388806**, *publié au recueil*, casse partiellement la décision arbitrale. Il en explicite les conditions de fond et de procédure, en cas de contestation de la décision arbitrale (compétence juridictionnelle, *ratione materiae*, application de **l'article L 321-2 du CJA**, etc.).

<sup>45</sup> Respectivement, **les articles 10.3.1.2 & 10.5.1.2**.

L'article **10.3.1.2** prévoit que le délai est prolongé de la durée des empêchements dus à la force majeure.