

Encadrement Juridico-Technique & Assurances de l'acte de construire

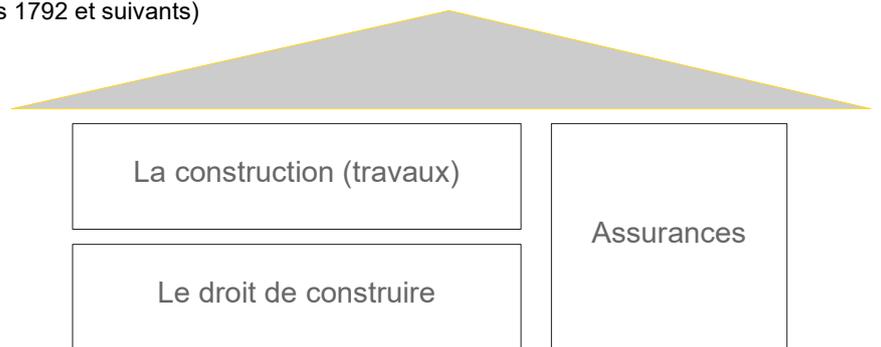
La construction est un acte responsable, très encadré, qui implique de la part des acteurs un engagement. Chacun d'entre eux, sur son domaine d'intervention, doit à la fois faire preuve de professionnalisme et être couvert pour les responsabilités encourues en cas de manquement à la garantie de qualité attendue.

Un cadre législatif, technique et de protection juridique existe afin que chacun puisse faire valoir ses droits et répondre à ses obligations.

LES TEXTES JURIDIQUES

Les textes juridiques de l'acte de construire sont régis par trois codes :

- Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Code de l'Urbanisme
- Code Civil (articles 1792 et suivants)



Qui sont les Acteurs de l'acte de construire ?

> Pour tout projet de construction :

■ Le maître d'ouvrage (MOA)

Il désigne la personne (physique ou morale) pour laquelle le projet est mis en œuvre. Il est à l'initiative du projet et finance le projet. Il est le titulaire du permis de construire (ou d'aménager).

> Pour la construction de maison individuelle :

OU

■ L'Architecte

Ou

■ **Le maître d'œuvre.** Assurent la conception et le suivi des travaux (différents types de missions existent)

■ **Les entreprises** (par corps d'état ou entreprise générale) effectuent les travaux.

■ Le constructeur de maison individuelle (CMI).

Se charge de l'ensemble du projet, de la conception à la gestion des travaux.

(signature d'un contrat de construction de maison individuelle = obligatoire)

> En fonction du projet, peuvent intervenir :

- Bureau d'étude thermique
- Bureau d'étude technique (structure, acoustique, fluide...)
- Économiste de la construction
- Coordonnateur sécurité prévention
- Bureau de contrôle
- Diagnostiqueur
- Expert du bâtiment
- ...

Vérifier la constructibilité du terrain.

Demander un CU (Certificat d'Urbanisme) à la mairie.

Ce document d'information facultatif renseigne sur la faisabilité du projet.

Existe-il des servitudes sur la parcelle ?

Le terrain est-il situé dans une zone couverte par un PPR* ? (sécheresse, inondation, sismique, mouvement de terrain...).

Si tel est le cas, prendre en compte les dispositions architecturales ou techniques imposées.

Le terrain est-il viabilisé ?

Si le terrain n'est pas desservi par les réseaux : (énergétiques, eau potable, eaux usées...) il convient de se rapprocher de la mairie et des concessionnaires pour envisager la desserte et le coût.



Le projet est-il situé dans le périmètre d'un bâtiment historique ?

Dans ce cas le projet doit répondre aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Faire réaliser une étude géotechnique, elle détermine le système de fondation à mettre en œuvre en fonction de la nature du sous-sol. Elle est désormais obligatoire pour toute vente de terrain à bâtir (Loi ELAN).

Faire appel à des professionnels (architecte, maître d'œuvre...).

Dans tous les cas, se référer au PLU de la commune (plan local d'urbanisme). Respecter le règlement de la zone où se situe le projet (volume de la construction, implantation, aspect...).

* PPR : plan de prévention des risques.

■ Le Droit à construire = Autorisation d'urbanisme

En MAIRIE

OBLIGATIONS

- Demande de Permis de Construire (PC) [cerfa n°13406*04]

ou dans certains cas : déclaration préalable de travaux, le permis d'aménager, le permis de construire valant division, le permis de construire modificatif, le permis de démolir...

- Affichage du permis de construire sur un panneau (situé sur le terrain et visible de la voie publique) dès notification du PC pendant toute la durée du chantier.

- Informer la mairie du début effectif de vos travaux : DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier)

- Déclarer la fin des travaux. DAACT Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Fournir les attestations demandées en rapport avec la réglementation en vigueur (réglementation thermique, acoustique...)

L'ensemble des autorisations d'urbanisme sont à déposer à la mairie. Au service urbanisme de la commune où se situe le terrain de la construction.

La validité d'un PC est de 3 ans.

Le chantier ne doit pas être interrompu plus d'un an.

Prorogation possible.

Une construction sans autorisation = infraction.

⇒ sanctions

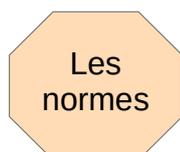
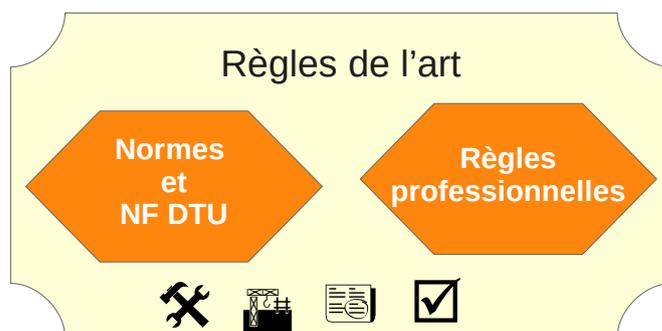
Pour des informations concernant l'urbanisme, les autorisations à construire : vous pouvez contacter votre mairie.

Un tiers peut exercer un recours contre le PC durant 2 mois à partir de la date d'affichage.

Afin de livrer des ouvrages de qualité, les professionnels de la construction doivent travailler dans le respect des «**règles de l'art**».

Ce sont les règles techniques ou des pratiques professionnelles validées par l'expérience et admises par l'ensemble de la profession concernée.

Pour les produits et techniques innovants, il est indispensable de se référer aux avis du CSTB.



■ Les Normes

Les normes sont des documents élaborés par les acteurs économiques, et publiés, en France, par Afnor (Association française de normalisation).

Ce sont des «normes techniques».

On les distingue des «normes juridiques» qui sont les textes réglementaires.

■ Les DTU – Documents Techniques Unifiés

C'est un cahier des charges qui définit les normes d'exécution et de mise en œuvre.

Il s'agit de normes et de règles de calcul, ayant vocation à servir de référence ; c'est aussi la technique de mise en œuvre et les produits à employer pour chaque secteur du bâtiment.

Chaque DTU fait l'objet d'une validation par la Commission Générale de Normalisation du Bâtiment. Depuis 1993, les DTU ont le statut de normes françaises. Les marchés de travaux (publics ou privés) font référence aux DTU.

Il y a des DTU pour chacune des étapes de la construction. Ils sont classés par domaine d'activité (fondations, murs, charpente, menuiseries, cloisons, couverture, étanchéité, enduits, planchers, revêtements, carrelage, plomberie, canalisations...).

Exemples : NF DTU 13.11 Fondations superficielles

NF DTU 13.12 Règles pour le calcul des fondations superficielles

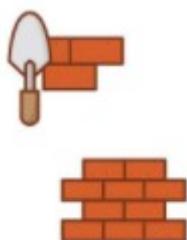
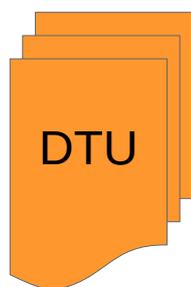
NF DTU 36.3 Escalier en bois et garde-corps associé...

■ Les règles professionnelles

Les organisations professionnelles représentatives d'un métier peuvent rédiger des règles ou recommandations professionnelles pour préciser les caractéristiques d'une bonne prestation lorsqu'il n'a pas de NF DTU existant. Ou qu'il s'agit d'un produit ou d'un procédé innovant.

Elles peuvent avoir un caractère pédagogique.

Elles sont généralement élaborées par des contrôleurs techniques, mais sans nécessité du consensus de tous les acteurs de la filière.



L'Avis Technique est une procédure incontournable pour prouver qu'un produit ou procédé a fait ses preuves et pourra être mis en œuvre sans dommage. Seul le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) délivre ces avis :

CSTB
le futur en construction

■ L'avis technique - **Atec**

Est un avis formulé par un groupe d'experts représentatifs des professions, sur l'aptitude à l'emploi des procédés innovants de construction.

Les Avis Techniques sont délivrés par la Commission Chargée de Formuler les Avis Techniques (CCFAT) rattachée au ministère en charge de la construction et de l'habitation.

■ L'appréciation technique d'expérimentation - **ATEX**

Afin de ne pas pénaliser certaines solutions innovantes et accompagner les acteurs, le CSTB délivre ces appréciations sur de nouvelles solutions développées, ce qui permet d'utiliser d'autres moyens que ceux décrits dans la réglementation.

Les ATEX concernent l'aptitude à l'emploi des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction dont la nouveauté ne permet pas encore la normalisation (biosourcés, procès innovant...)

VOS GARANTIES



Durant l'année qui suit l'achèvement des travaux

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux.

Pendant les 2 ans qui suivent l'achèvement des travaux

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT (= garantie biennale).

Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux (concerne les équipements, comme le ballon d'eau chaude, les volets...).

Pendant les 10 ans qui suivent l'achèvement des travaux

GARANTIE DÉCENNALE

Cette garantie impose à l'entreprise de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux.

Il s'agit des dommages qui compromettent la solidité du bâti (risque d'effondrement, affaissement de plancher...), ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

VOTRE ASSURANCE OBLIGATOIRE



■ **L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (du maître d'ouvrage)**

Le maître d'ouvrage (propriétaire) a l'obligation de souscrire l'assurance de dommage ouvrage qui couvre le bâtiment.

Cette assurance couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction et des équipements ainsi que les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage. (effondrement de mur ou de toiture, fissures importantes, affaissement de plancher, infiltrations d'eau ...)

[Valable pendant 10 ans à compter de la réception des travaux]

PROFESSIONNEL : ASSURANCE

■ **L'ASSURANCE DÉCENNALE (Obligatoire)**



C'est l'assurance de responsabilité des intervenants de l'acte de construire.

Elle est souscrite par les professionnels : entreprises, les maîtres d'œuvres, contrôleurs techniques, dans la limite des missions qui leur sont confiées.

[Valable 10 ans à compter de la réception des travaux]

AUTRES ASSURANCES pour Particuliers et Professionnelles



Particuliers, professionnels, si vous le souhaitez, vous pouvez souscrire des garanties supplémentaires. En fonction du projet et des garanties souhaitées, il existe plusieurs autres assurances facultatives pour la construction. (rapprochez-vous de votre compagnie d'assurance).

Informations complémentaires :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633#:~:text=Le%20certificat%20vous%20fournit%20les,soumise%20au%20droit%20de%20pr%C3%A9emption>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958>

<https://normalisation.afnor.org/thematiques/travaux-batiment-nf-dtu/>

<http://www.cstb.fr/fr/>