

Droits et devoirs de chacun ? Garanties ? Assurances ?

Connaître certaines informations est indispensable avant de signer les contrats d'entreprises et de commencer le chantier.




QUE DEVEZ-VOUS PRÉVOIR ?


- Vous devez pouvoir **expliquer** à l'entreprise le type de travaux effectués préalablement dans l'ensemble du bâtiment afin qu'elle puisse organiser au mieux les futurs travaux (les définir avec précision, les planifier et prévoir les mesures de sécurité nécessaires). Si vous avez un dossier d'intervention ultérieure (DIU – voir ci-après), fournissez-le.
- Obtenez les **autorisations** lorsqu'elles sont nécessaires après des services communaux afin de respecter les réglementations en matière d'urbanisme, de sécurité, de performance énergétique...
- S'il y a des chances que votre chantier se déroule à proximité de réseaux, veillez à **déclarer votre projet** de travaux au gestionnaire des réseaux concernés (eau, électricité, gaz...). Par la suite, vous devrez (ou l'entreprise) vous charger de faire une déclaration de début de chantier.
- Assurez-vous que votre chantier se déroule dans le respect des **dispositions légales**: mitoyennetés, servitudes, clôtures, plantations, respect des horaires de travaux, sécurisation et fermeture du chantier...
- Par courtoisie, **prévenez vos voisins** des nuisances (bruits, poussières, encombrement de la voirie...) qui pourraient être générées par votre chantier. De commun accord, définissez les dispositions à prendre.



- Montez vos dossiers de demandes d'**aides financières**.

 Renseignez-vous sur les démarches administratives et délais à respecter.


- Établissez un **contrat** avec l'architecte, l'entreprise et tous les intervenants à qui vous confiez la réalisation d'un travail ou d'un service (ingénieur, certificateur...). Idéalement, faites-le relire par un juriste ou un avocat spécialisé en la matière avant de le signer. Cela ne lui prendra que peu de temps.

 Plus d'information sur la fiche «Je signe le(s) contrat(s)»

- Après avoir obtenu les autorisations administratives pour les travaux, **signalez la date de début des travaux aux services communaux**, le plus souvent minimum 15 jours avant le début des travaux. Veillez toutefois à vérifier ce délai auprès de votre Administration communale.
- Selon le type de travaux, l'Administration peut vous demander d'**afficher l'autorisation de travaux** sur un panneau visible depuis l'espace public et ce, pendant toute la durée du chantier.

- Si l'habitation n'est pas reliée aux **réseaux** (eau, gaz, électricité et téléphone) ou que la réalisation des travaux nécessite une coupure temporaire, renseignez-vous sur les délais de raccordement auprès du gestionnaire de réseau concerné. Sachez que la plupart des travaux nécessitent au minimum une arrivée d'eau. Attention, cela peut parfois prendre du temps.

- Lors du chantier, la principale obligation du maître d'ouvrage, c'est-à-dire vous, est de **payer les factures** dans les délais imposés par le contrat.

 Si vous faites appel à un architecte, demandez-lui de les vérifier.

- Une fois vos travaux terminés, il peut être nécessaire d'en informer l'**administration** (cadastre, Commune...) afin d'attester que vos travaux correspondent bien aux autorisations qui vous ont été octroyées (performance énergétique, aspect et dimensions extérieures...).

QUE DOIT PRÉVOIR L'ENTREPRISE ?

- Vérifier que vous avez obtenu les autorisations légales pour les travaux qu'elle s'apprête à effectuer.
- Prendre les **assurances** nécessaires (responsabilité civile professionnelle, assurance en garantie décennale, assurance tous risques chantier...).
- Faire un **état des lieux** de commun accord en amont du chantier afin d'éviter tout conflit inutile. Il pourra concerner une partie ou l'ensemble du bâtiment : les futurs espaces de chantier, les lieux de passages, de stockage, les abords immédiats... Dans certains cas, un état des lieux avec les voisins peut être nécessaire.
- Si les conditions du chantier l'exigent, demander divers renseignements et autorisations auprès de:
 - la **Commune**: permission d'occupation de la voirie et/ou du trottoir, s'il y a des prescriptions particulières à respecter (horaires, période autorisée, permis d'environnement (Be)...);
 - d'**autres services**: police (Be), préfecture (Fr), gestionnaires de réseaux d'eau, électricité, gaz..., en cas de travaux en hauteur, de transport exceptionnel, gestion des déchets afin de déterminer l'emplacement des canalisations...
- Dans certains cas, avertir les administrations en charge du respect du **droit du travail**.
- Fournir les éléments permettant le montage des **dossiers d'aides financières**, par exemple les caractéristiques techniques des équipements et matériaux, les quantités...



QU'EST-CE QU'UN DOSSIER DE SUIVI/DIU (BE) ?

Le dossier de suivi d'un bâtiment est un ensemble de documents appartenant au propriétaire du bâtiment. Il reprend plusieurs types d'informations, essentiellement techniques, sur les **travaux déjà réalisés**. Il attire l'attention sur les défauts et les qualités du bâtiment, de ses installations en matière de sécurité et santé.

Obligatoire en Belgique depuis 2001, ce dossier doit être constitué et mis à jour après chaque intervention par le propriétaire. Le coordinateur sécurité-santé, l'architecte et l'entrepreneur doivent vous fournir les documents nécessaires pour le compléter. Les documents relatifs à la sécurité doivent obligatoirement **être mis à disposition des entreprises** qui vont intervenir afin de faciliter leur organisation et de limiter les risques d'accident. Le propriétaire doit le transmettre en cas de revente. Renseignez-vous auprès d'un **coordinateur sécurité-santé**.

En France, un propriétaire qui rénove lui-même n'est pas légalement tenu de constituer ce dossier mais garder des traces reste toujours intéressant.

Il est constitué au minimum des :

- différents **plans** mis à jour par rapport à ce qui a effectivement été réalisé à la date de création du dossier;
- informations relatives à l'ensemble des **matériaux** utilisés, aux éléments de **structure**, aux éléments essentiels de l'ouvrage;
- informations nécessaires pour éviter les **risques d'accidents** en cas d'interventions ultérieures (nature, endroit des dangers), tant pour les éléments visibles que cachés.



Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès d'un coordinateur sécurité-santé.

Si la situation contient un (des) **danger(s) décelable(s)** pour les travaux d'entretien ou de rénovation ultérieurs, il faudra également y inclure:

- des informations pour effectuer la **maintenance** de l'ouvrage;
- des informations pour les **travaux prévisibles** qui pourront être effectués ultérieurement;
- des informations détaillées concernant les **choix techniques**, les **choix organisationnels** (principalement en cas d'évacuation des personnes, d'intervention des secours...);
- l'analyse des **risques** reprise sur le plan de sécurité et de santé;
- le **journal** de coordination des travaux précédemment effectués.

COMMENT VOUS ASSURER ?

Avant tout, sachez que votre **responsabilité est engagée** dans l'ensemble des décisions prises lors du processus de rénovation de votre logement, tant dans le choix des techniques, des matériaux, que lors des décisions en cours de chantier...

En tant que maître d'ouvrage de votre projet de rénovation, vous devez vous protéger en cas de **sinistres** ou de **malfaçons**. En effet, la plupart des assurances familiales/habitation ne couvrent pas ces risques (les risques contractuels sont exclus dans la majorité des polices d'assurance standards).

Des assurances spécifiques permettent notamment la prise en charge rapide des travaux de réparation en cas de **défauts** ou de sinistres. Elles évitent ainsi d'avoir à attendre

la décision du tribunal. Renseignez-vous auprès de votre assureur.

Vérifiez précisément ce que couvre chaque assurance, la durée de validité et surtout la **date d'échéance** de chacune. Elles doivent entrer en vigueur au début des travaux.



Veillez à ce qu'elles se terminent après la « période de maintenance » d'un an après la réception, cela équivaut à la réception définitive en Belgique.

Ci-dessous, vous trouverez les **assurances principales**. Chacune couvre une partie de l'ensemble des sinistres, défauts.

Consultez votre assureur pour être conseillé.

- **Assurance chantier**: elle couvre les risques durant le chantier.
- **Assurance travaux**: elle vous permet d'être rapidement indemnisé en cas



de défaut couvert par la garantie décennale. Attention, elle ne couvre pas l'entièreté de votre bâtiment, mais uniquement les éléments neufs ou effectivement rénovés.

En **France**, l'assurance « **dommage ouvrage** » est **obligatoire**. Vous êtes légalement tenu de la souscrire avant l'ouverture du chantier.

En **Belgique**, l'assurance facultative « **police décennale** » est proposée par quelques compagnies d'assurance.

- **Assurance pour les ouvrages existants**: elle vous permet d'être rapidement indemnisé en cas de sinistre sur les éléments du bâtiment existants non couverts par la garantie décennale.

QUELLES SONT LES GARANTIES APPORTÉES PAR L'ENTREPRISE ?

Les professionnels intervenant sur votre chantier de rénovation doivent obligatoirement vous faire bénéficier de garanties. Attention, ces garanties, même si elles ont la même appellation, ne couvrent pas toujours les mêmes choses en France et en Belgique.

- Une **garantie de dix ans**, la « garantie décennale » par laquelle la responsabilité du constructeur est engagée en **fonction de chaque situation**. L'entreprise (Fr) et l'architecte (Fr et Be) doivent être assurés pour couvrir cette garantie.

- Une **garantie de deux ans** s'applique à l'ensemble des éléments d'équipement du logement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment (garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement).
- Une garantie d'un an: en France et en Belgique, lorsqu'il n'y a pas de double réception, la garantie de parfait achèvement couvre la réparation de tous les **désordres, malfaçons**, réalisations non conformes au contrat et/ou travaux non effectués qui sont constatés ou apparaissent dans un délai d'un an après la réception.

En Belgique, cette garantie peut aller jusqu'à dix ans mais est le plus souvent réduite à une durée d'un an.

- En **Belgique**, si le contrat stipule une double réception, le plus souvent, une **garantie de minimum trois ans** court dès la réception provisoire jusqu'à la réception définitive pour la réparation de tous les désordres qui sont apparus depuis la réception provisoire et qui n'étaient pas visibles lors de celle-ci. Attention, souvent, à tort, les entrepreneurs limitent cette garantie à une durée d'un an.



Vérifiez cette clause dans le contrat.

CETTE FICHE A ÉTÉ RÉDIGÉE DANS LE CADRE DU PROJET EUROPÉEN LIVINGGREEN.

LA SÉRIE DE FICHES « PAS À PAS, JE RÉUSSIS MA RÉNOVATION » A ÉTÉ RÉALISÉE DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT ENTRE LES PROJETS EUROPÉENS INTERREG IVA RE-EMPLOI ET INTERREG IVB LIVINGGREEN PAR L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LA SAMBRE ET ESPACE ENVIRONNEMENT ASBL EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LE CLUSTER ECO-CONSTRUCTION, LES COMPAGNONS DU TOUR DE FRANCE DE L'ÉCOLE DE JEUMONT ET LE FOREM.



AVEC LE SOUTIEN DE



UNION EUROPÉENNE: FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

LES AUTEURS NE PEUVENT PAS ÊTRE TENUS RESPONSABLES DES DOMMAGES DIRECTS OU INDIRECTS QUI DÉCOULERAIENT DE L'UTILISATION DES FICHES. REPRODUCTION AUTORISÉE MOYENNANT MENTION DE LA SOURCE.