

PATHOLOGIE



Responsabilités et garanties des acteurs

Julien BURGHOLZER
Yaneck ZAJKOWSKI

RESPONSABILITÉS DES CONSTRUCTEURS

□ Responsabilités du constructeur

- Architecte, entrepreneur, artisan, etc.
- Garanties
 - De parfait achèvement
 - 1 an
 - Due par l'entreprise
 - Biennale
 - 2 ans
 - Bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables
 - Décennale
 - 10 ans
 - Atteintes à la solidité et rendant l'ouvrage impropre à sa destination0

Code civil
1792 à
1792-7

La Garantie de Parfait Achèvement (GPA) :

- Durée 1 an à compter de la date d'effet de la réception (sauf disposition contractuelle différente)
- Le seul constructeur concerné est l'entrepreneur
- Elle concerne tous les désordres
 - par désordre, il faut comprendre :
 - les dommages (de nature décennale)
 - les défauts de bon fonctionnement
 - les EPERS (éléments pouvant entraîner une responsabilité solidaire)
 - les non conformités réglementaires
 - les obligations contractuelles non satisfaites (remises en état,...)

La Garantie de Bon Fonctionnement (GBF) :

- Durée 2 ans à compter de la date d'effet de la réception (d'ordre public, non dérogeable par contrat)
- La GBF s'applique aux équipements dissociables



La Garantie Décennale :

- La garantie décennale s'applique :
 - lorsque les dommages compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

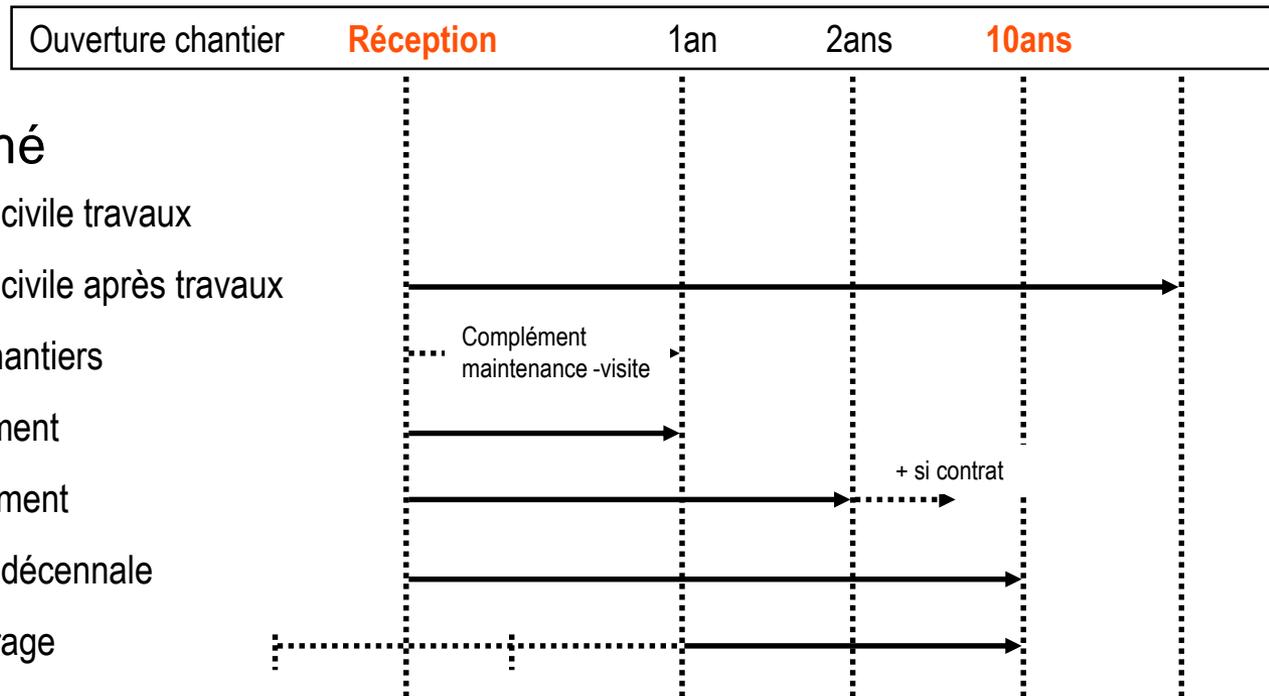
- Cela concerne :
 - les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert
 - les éléments d'équipement indissociablement liés
 - les éléments d'équipement sans distinction de nature si le dommage compromet la solidité ou la propriété à destination
 - à l'exception des dommages réputés apparents au moment de réception

Obligations d'assurance :

- Assurance responsabilité décennale
 - tous les "constructeurs" (locateurs d'ouvrage, vendeurs, mandataires)
 - le contrôle technique

- Assurance dommage ouvrage
 - Toute personne faisant réaliser des travaux de construction
 - Souscription avant ouverture du chantier
 - Exonération pour l'État (loi du 04/01/78)
 - Suppression de l'obligation pour les personnes morales de droit public (pour les travaux autres que d'habitation) - loi du 31/12/89

Code des
assurances
L. 241-1 et 2



□ En résumé

- Responsabilité civile travaux
- Responsabilité civile après travaux
- Tous risques chantiers
- Parfait achèvement
- Bon fonctionnement
- Responsabilité décennale
- Dommage ouvrage

□ Sécurité

- Structures, sismique, incendie, installations électriques et gaz, insectes xylophages, chutes, monoxyde de carbone, portes automatiques de garage, ascenseurs, piscines,

□ Santé / Confort

- Qualité de l'air intérieur (ventilation), qualité de l'eau distribuée, amiante, radon, plomb
- Acoustique, éclairage naturel, chauffage
- Accessibilité (handicapés, passage du brancard)
- Communications : haut débit

□ Environnement

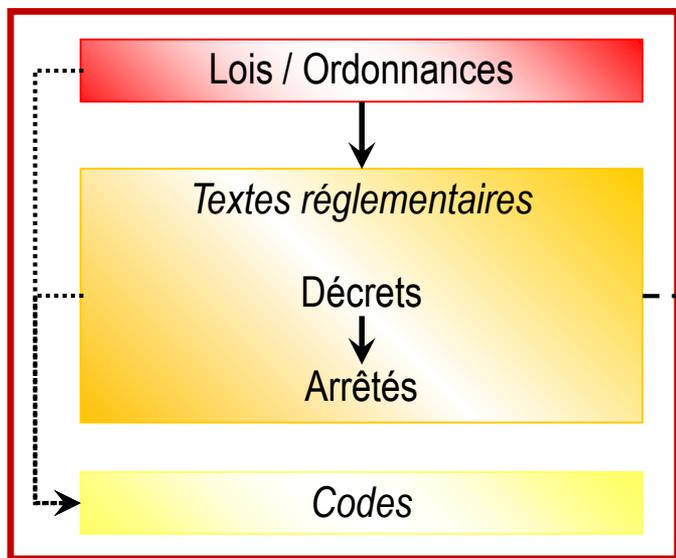
- Énergie, assainissement
- Matériaux (à venir)

□ Economie

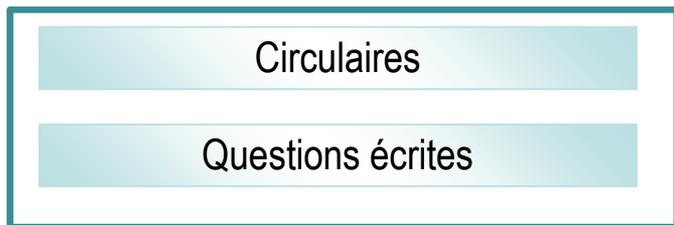
La hiérarchie des règles de construction

Textes officiels

À CARACTÈRE OBLIGATOIRE

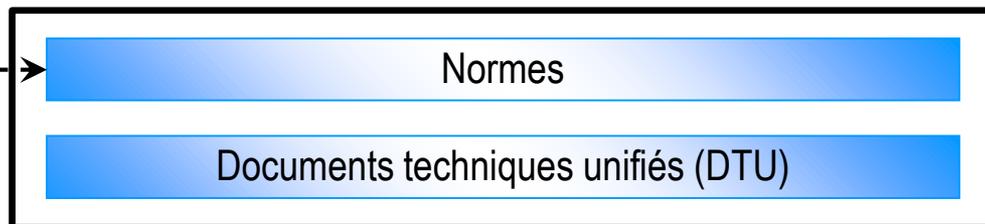


À CARACTÈRE INFORMATIF

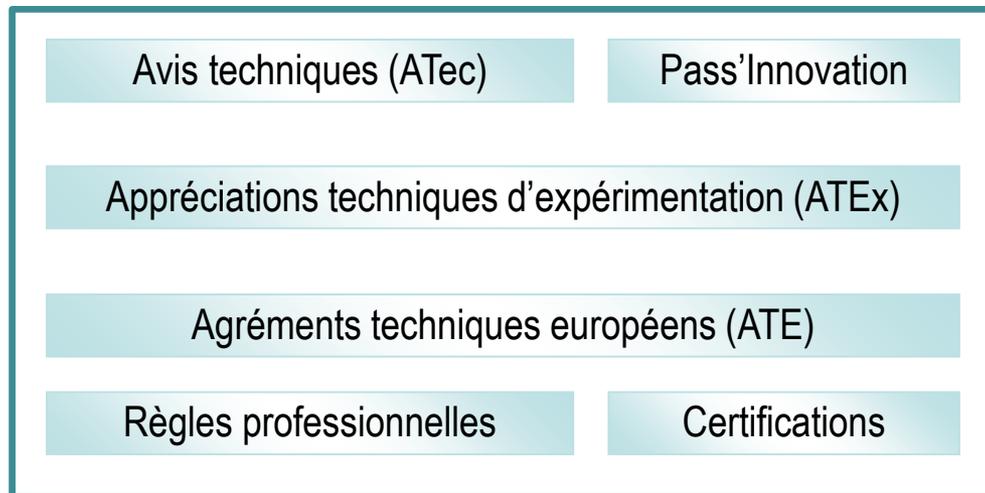


Textes techniques

D'APPLICATION VOLONTAIRE OU OBLIGATION CONTRACTUELLE



D'AIDE À LA DÉCISION



RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRE

- Du propriétaire :
 - le maintien en état du patrimoine (clos – couvert - installations techniques) et son adéquation aux activités qu'il abrite...

- Du gestionnaire :
 - la gestion des activités exercées
 - l'exploitation (chauffage, fluides)
 - le nettoyage
 - l'entretien courant
 - la sécurité des biens et des personnes



**Convention propriétaire
locataire**

- Respect des obligations réglementaires
 - entretien
 - contrôle
- Origine des textes :
 - Code du travail
 - Dossier de maintenance des lieux de travail
 - Code de la construction et de l'habitation
 - ERP (règlement de sécurité)
 - IGH (arrêté du 30-12-2011 IGH et ITGH)
 - BH (loi SRU)
 - Code de l'environnement
 - Code de la santé publique
 - RSD

□ Que dit la loi en matière de sécurité

- Rôle du chef d'établissement (CT art. L230-2)
- Formation du personnel à la sécurité (CT art. L232.3.1)
- Vérifications périodiques des installations techniques (CT art. L232.1 à 235.4.11, CCH art. R123-43)
 - « Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont **établis, maintenus et entretenus** en conformité ... »
- Tenir un registre de sécurité dans les ERP (CCH, R123-51)
- Commission de sécurité ERP de 1^{ère} à 4^{ème} cat. (CCH, R123-48)
- Registre des contrôles de sécurité (CT, L620-6 et R232-12-21)

CT = Code du travail

CCH = Code de la Construction et de l'Habitation

- Code de la Santé publique
 - Livre III : Protection de la santé et de l'environnement
 - Prévention des risques liés au milieu et sécurité sanitaire environnementale
 - Concernés : immeuble, piscines, rayonnements ionisants, présence de plomb et d'amiante, pollution atmosphérique, traitement des déchets, etc

- Règlement Sanitaire Départemental Type
 - Article L 1311-2 du CSP
 - Prescriptions et obligations concernant l'aménagement et la salubrité des immeubles

- Code de l'environnement
 - Réglementation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)

- Mise en place d'un dossier de maintenance (Article R-4211-3, 4, et 5 du C.T)
 - mise en œuvre effective un mois après la mise en service de l'ouvrage.....
 - transmis aux utilisateurs lors de la prise en possession des locaux
 - dossier tenu à disposition de l'inspecteur du travail.

□ Son contenu :

- les documents, notices et dossiers techniques (DOE, DIUO, DUEM,...)
- les dispositions relatives à la maintenance (accès, modalités d'entretien des ouvrages, etc...)
- l'organisation des locaux consacrés à la maintenance

- Les dispositions relatives à la maintenance :
 - nettoyage des surfaces vitrées en élévation et en toiture
 - accès en couverture (arrimage, mise en oeuvre de garde corps, filets de protections)
 - accès aux ascenseurs, aux vides sanitaires, aux galeries techniques
 - chemins de circulation permanents
 - entretien des façades (arrimage, échafaudage, nacelle)
 - entretien intérieur

- Les aménagements liés aux interventions de maintenance :
 - locaux techniques de nettoyage
 - locaux sanitaires spécifiques