

L'éleveur maître d'ouvrage

des étapes à franchir pas à pas



**Conception
du projet**



**Avant
l'ouverture du
chantier**



**Démarrage
du chantier**



**Déroulement
du chantier**



**Réception
des travaux**



**Mise
en service**



**Check-list
du maître
d'ouvrage**



**Assurances à
souscrire**

**8 fiches
pour ne rien laisser passer**



Conception des projets



Dès que la décision de concevoir un projet de bâtiment d'élevage est prise, le maître d'ouvrage doit se poser de nombreuses questions et s'entourer de conseils pour faire des choix stratégiques, économiques et techniques. Il est en droit de recevoir de ses partenaires du conseil et des prestations de qualité. Mais il est aussi soumis à des obligations pour garantir le respect de la réglementation et prévenir toutes sortes de risques.

Les obligations du maître d'ouvrage



Prendre le temps de la réflexion

Les montants d'investissement engagés dans un bâtiment d'élevage valent bien un long temps de réflexion et de construction du projet. L'éleveur maître d'ouvrage doit se faire assister par un maître d'œuvre pour garantir la réussite du projet. Il doit se mettre bien d'accord sur les niveaux de prestation engagés avec le concepteur qui l'assiste.

Documents à conserver

Contrat de prestation de maîtrise d'œuvre, d'assistance, et de conception.

Prévenir les risques

L'éleveur maître d'ouvrage est responsable de la sécurité sur le chantier. Pour l'assister, la loi l'oblige à faire appel à un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé. Il doit le désigner dès la conception du projet. La plupart des chantiers agricoles relèvent de la catégorie 3 définie par la loi. Dans ce cas, le coordonnateur doit préparer un plan général de coordination simplifié. Ce plan prend en considération les mesures propres à prévenir les risques découlant de l'interférence de ces travaux avec les autres activités des différents intervenants sur le chantier.

Contrat de service d'un coordonnateur SPS
Plan général de coordination simplifié



D'autres obligations à ne pas oublier

Pour tout projet de construction l'éleveur maître d'ouvrage doit se renseigner sur les règles d'urbanismes qui s'appliquent. Une guide à ce sujet est disponible sur le site internet du GIE Elevages Bretagne.

Avant de construire, l'éleveur maître d'ouvrage doit vérifier son statut par rapport aux autorisations d'exploiter notamment au regard des installations classées. Pour ce faire, il peut s'adresser à un conseiller environnement.

Pour construire il faut être propriétaire du terrain. A défaut pour construire sur terrain d'autrui il faut obtenir son autorisation.

Les obligations des intervenants



Documents à conserver

Etudier la faisabilité du projet

Le maître d'ouvrage est encouragé à constituer une équipe autour de son projet pour en évaluer la faisabilité réglementaire, technique et économique. Il doit étudier les règles d'urbanisme qui s'imposent sur la zone. De nombreux experts peuvent intervenir : conseillers d'entreprise et de gestion, conseillers d'élevage, travail et bâtiment, juridique.

Diagnostiques technico-économiques
Accord bancaire
Permis de construire

Fournir les éléments techniques du projet

Les prestataires doivent donner au maître d'ouvrage, par écrit, tous les éléments de diagnostics réalisés, des avant-projets argumentés, des estimations de coûts d'investissement et de fonctionnement, des plans détaillés exploitables par les constructeurs, des devis détaillés.

Avant-projet et plans
Devis estimatifs
Devis détaillés

Les risques



Moyens de prévention

Défaut de conseil

Les prestataires qui accompagnent le projet sont par défaut ceux qui connaissent la technique et la réglementation. Il peut être mis en défaut de conseil si toutes les informations n'ont pas été fournies au maître d'ouvrage. Mais le maître d'ouvrage doit mettre à leur disposition tout ce qui leur est nécessaire pour une prestation complète et de qualité, sans retenir de l'information.

Faire appel à un concepteur agréé
Charte Qualité
Bâtiments Bovins

Difficultés en société

Lorsque le projet est porté à plusieurs, dans le cadre d'une société ou un groupement d'exploitation, les décisions peuvent être difficiles à prendre. Les maîtres d'ouvrage sont encouragés à désigner un interlocuteur, et se faire accompagner pour les relations humaines.

Acceptabilité du projet

Aujourd'hui l'impact d'un nouvel élevage, d'une extension ou d'un nouveau bâtiment est important pour les tiers. Le maître d'ouvrage est encouragé à anticiper cet impact auprès de son voisinage et dans son territoire, et à développer ses relations et la communication autour de son projet. Pour se faire il peut faire appel à un conseiller qui pourra réaliser un diagnostic de sa situation.

Diagnostic ACCEPT de la chambre d'agriculture
Démarche Ecobel

Financement

Pour confirmer la faisabilité économique, le porteur de projet dispose de programmes d'accompagnement financiers (garanties de prêts, subventions pour les investissements). Il peut aussi obtenir de sa banque un accord préalable pour son prêt pour faciliter ses démarches pour obtenir ses aides.

Accord bancaire pour le prêt

Abandon du projet

L'abandon du projet peut être le résultat des études réglementaires, techniques et économiques. Les conseillers doivent pouvoir orienter le porteur de projet vers d'autres solutions. Mais parfois une mauvaise anticipation peut être la cause de cet abandon. Un accompagnement préalable de l'entreprise peut éviter cette situation.



Les + de la Charte Qualité Bâtiments Bovins

Les concepteurs agréés sont formés. Ils rendent compte de tous les projets réalisés. Ils respectent un cahier des charges technique qui garantit au maître d'ouvrage un bâtiment adapté à ses besoins, et qui respecte la réglementation et les con-



Souscrire les assurances à ce stade

A ce stade du projet, des assurances sont à souscrire pour couvrir les risques :

- L'assurance dommages-ouvrages
- L'assurance Tous risques chantier
- L'assurance Responsabilité civile du maître d'ouvrage
- L'extension de l'assistance juridique au domaine de la construction



Avant l'ouverture du chantier



Quand toute la phase de réflexion, d'élaboration et de conception du projet, le maître d'ouvrage consulte les entreprises qui vont réaliser les travaux. Il peut se faire assister par une mission de maîtrise d'œuvre très utile à ce stade pour bien comparer les devis sans se limiter au montant total. Avant de démarrer le chantier, il est très important aussi de bien valider le plan du concepteur et les plans d'exécution des constructeurs et des installateurs. Pour ce faire, le maître d'ouvrage convoque l'ensemble des partenaires à une rencontre avant l'ouverture de chantier au cours de laquelle les détails de conception, de construction, d'organisation, de sécurité et de plannings sont précisés.

Les obligations du maître d'ouvrage



Documents à conserver

La rencontre avant l'ouverture du chantier

La rencontre avant l'ouverture de chantier est une méthode de check list qui permet de passer le témoin entre le concepteur, l'éleveur et les constructeurs pour définir tout ce qui ne serait pas encore précisé sur les plans ou dans les devis. C'est à l'éleveur maître d'ouvrage de provoquer cette rencontre.

Compte rendu de la rencontre avant l'ouverture de chantier

Affichage

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (un permis de construire, par exemple) doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage se fait grâce à un panneau qui doit contenir impérativement certaines informations. Ce panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux. Il sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme.

Panneau d'affichage à disposer à l'entrée du chantier

Passation des marchés

Lorsque les propositions des constructeurs et des installateurs ont été détaillées et validées avec l'aide d'un maître d'œuvre ou d'un assistant au maître d'ouvrage, le porteur de projet peut signer les devis et passer les marchés. Quand on bénéficie de subvention, il faut souvent attendre d'avoir les notifications d'aides, car la passation des marchés vaut démarrage des travaux.

Devis signés

Préparer le site pour le chantier

Pour garantir au mieux la sécurité et l'efficacité du travail des entreprises, il faut préparer le site pour le chantier en mettant en œuvre les recommandations du coordonnateur SPS dans le Plan Général de Coordination Simplifié : prévoir les accès, les zones de stockage, la gestion des déchets, les installations sanitaires pour les ouvriers. Il peut être bien aussi de retirer tout ce qui gêne pour la circulation des engins.

Plan Général de Coordination Simplifié

Les obligations des intervenants



Documents à conserver

Planifier les travaux

À la rencontre avant l'ouverture du chantier on aura pris soin de planifier les travaux, ce qui oblige plus les entreprises et évite l'accumulation de retard, le chevauchement des interventions. Mais cela permet aussi, comme il doit être prévu par le coordonnateur SPS, la mutualisation de certains moyens de protection collective comme les échafaudages par exemple.

Programme des travaux

Réaliser des études techniques

Les intervenants ont réalisé préalablement aux devis, des études techniques comme les essais de plaque pour la nature du sol, les études béton armé pour les maçonneries, les études structure pour l'ossature. Ces études sont la propriété de celui qui commande les travaux, il peut les réclamer.

Etudes techniques sol, béton armé, charpente ou autres



La rencontre avant l'ouverture de chantier en détail

Une rencontre pourquoi faire ?

Pour présenter et expliquer le projet et les plans aux constructeurs pour une bonne réalisation des travaux.

Pour éviter les erreurs de construction qui sont sources de surcoûts et de dysfonctionnement du bâtiment.

Pour décider de l'ordre d'intervention des différentes entreprises et arrêter le calendrier des travaux avec elles.

Qui participe ?

L'éleveur maître d'ouvrage.

Le technicien concepteur.

Le terrassier et le maçon.

Le charpentier.

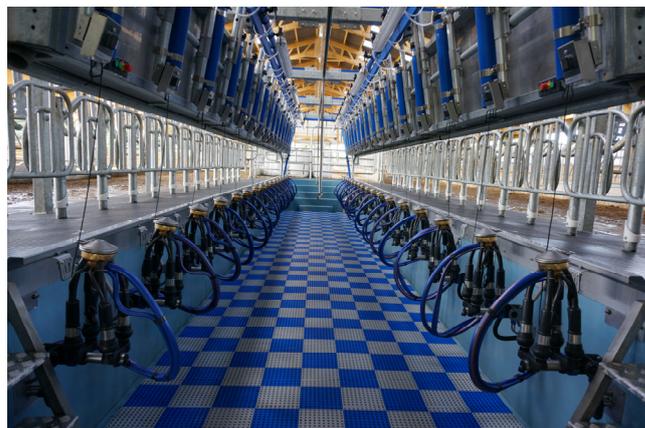
Les installateurs de matériels (traite, équipement).

Les autres corps de métiers (électricité ...).

Le coordonnateur SPS.

Comment se déroule-t-elle ?

À cette rencontre, on valide les plans définitifs, l'implantation et les niveaux, les accès et les circuits, les branchements et les évacuations, ainsi que l'ensemble des réservations nécessaires. On confirme le choix des matériaux et les finitions. On précise le déroulement des travaux.



Attention en élevage laitier !

La salle de traite doit être définitivement choisie avant cette rencontre afin que les travaux de maçonnerie puissent être étudiés avec précision. À défaut, il risque d'y avoir des modifications en cours de chantier avec des surcoûts importants.



Les + de
la Charte Qualité
Bâtiments Bovins

La rencontre avant chantier a pour objectif d'assurer la liaison entre la conception et la construction du projet. En l'absence de maître d'œuvre qui conduirait le chantier, cette rencontre est d'autant plus indispensable. C'est le maître d'ouvrage qui la convoque. Tous les concepteurs et constructeurs Charte Qualité s'engagent à y participer.



Démarrage du chantier



Tout est prêt, le chantier peut démarrer. Le maître d'ouvrage n'est pas encore libéré de ses obligations puisqu'il doit encore déclarer l'ouverture du chantier à la mairie et veiller à la mise en œuvre des mesures de prévention et de protection pour la sécurité.

Les obligations du maître d'ouvrage



La déclaration du chantier

Documents à conserver

La déclaration d'ouverture de chantier est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux. Elle concerne le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Déclaration de l'ouverture de chantier

Mise en œuvre des prescriptions du coordonnateur SPS

Le maître d'ouvrage, assisté du coordonnateur SPS, met en œuvre le plan général de coordination simplifié PGCS, et ouvre le registre journal. Il est destiné à tracer les différentes actions ou informations relevant du déroulement de la coordination SPS. Il constitue l'un des moyens de dialogue du coordonnateur avec tous les intervenants. Le registre journal permet à l'ensemble des participants de pouvoir s'y référer notamment en cas de litige.

Plan général de coordination simplifié
Registre journal



Activation des assurances à ce stade

A ce stade du projet, les assurances sont activées et peuvent être sollicitées au cas où :

L'assurance Tous risques chantier

L'assurance Responsabilité civile du maître d'ouvrage

Les risques



Moyens de prévention

Le défaut de conseil

Les prestataires qui réalisent le projet sont par défaut ceux qui connaissent la technique et la réglementation. Ils peuvent être mis en défaut de conseil si toutes les informations n'ont pas été fournies au maître d'ouvrage. Mais le maître d'ouvrage doit mettre à leur disposition tout ce qui leur est nécessaire pour une prestation complète et de qualité, sans retenir de l'information. Les prestataires doivent être protégés par une garantie qui couvre leur champ d'intervention : garantie décennale maîtrise d'œuvre plus ou moins complète, garantie décennale constructeur.

Attestation d'assurance décennale des concepteurs et des constructeurs

Participation du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux

Si l'éleveur maître d'ouvrage participe à la réalisation des ou de certains travaux, cela comporte des risques et des responsabilités en plus, pouvant remettre en cause la couverture des assurances. Il faut bien définir à la signature des devis le champ d'intervention du maître d'ouvrage et celui des entreprises. A la rencontre avant l'ouverture de chantier certains domaines d'intervention peuvent aussi être précisés par écrit.

Document écrit et signé des partenaires du projet

Disparition d'une entreprise

Il se peut qu'entre temps une entreprise contractée ait été mise en liquidation judiciaire. Dans ce cas, le contrat existe toujours, malgré l'ouverture d'une procédure. Cependant tout versement d'argent de la part de l'entreprise est suspendu et on ne peut pas imposer immédiatement l'annulation du contrat ou sa poursuite, ni se faire rembourser ou indemniser. C'est une personne nommée par le tribunal, appelée mandataire judiciaire ou liquidateur judiciaire qui devient le contact. Le tribunal peut ordonner la poursuite des travaux ou l'annulation du contrat. Il est possible alors de faire appel à une autre entreprise.

Se renseigner sur la réputation de l'entreprise
Faire appel à une entreprise agréée
Charte Qualité Bâtiments Bovins

Acceptabilité du projet

A ce stade où les travaux vont commencer, suites aux recommandation du diagnostic ACCEPT, il peut être utile de prévenir le voisinage et d'expliquer le déroulement et le calendrier des travaux. De cette manière, l'environnement acceptera mieux les nuisances de chantier.

Diagnostic ACCEPT de la chambre d'agriculture



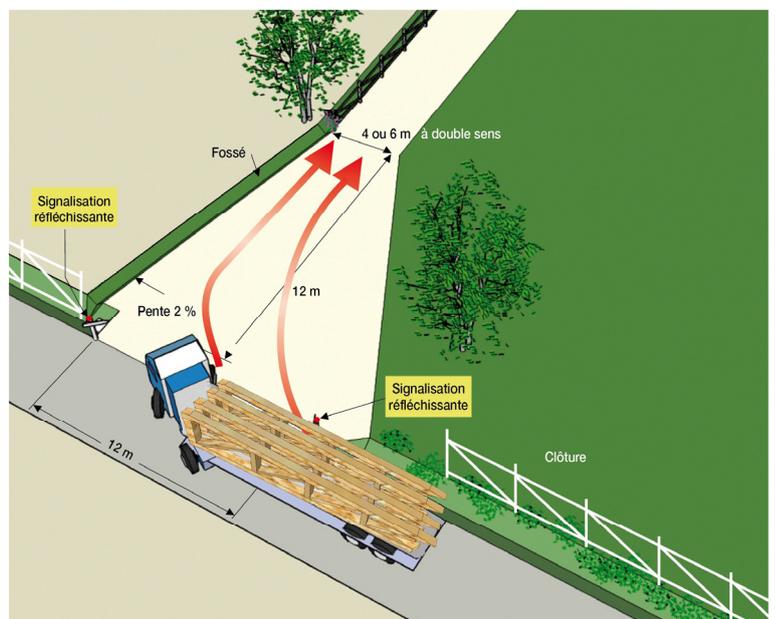
Sécuriser l'accès au chantier

Préparer la voirie et poser une signalisation

Le premier des travaux à réaliser est l'accès de chantier. Il va permettre le travail en sécurité, assurer la fluidité des travaux (accès des camions) et permettre la poursuite sereine de l'activité agricole du site.

Il faut notamment veiller à soigner l'entrée du chantier sur la voie publique. Cette entrée sera sans doute nécessaire par la suite pour l'utilisation du bâtiment.

Il faut aussi poser des signalisations à l'entrée, mais aussi sur le site, notamment pour avertir des dangers (fosse à lisier par exemple ...).





Déroulement du chantier



Dès lors que le chantier a commencé, le maître d'ouvrage continu a être responsable de la sécurité sur le chantier, même si chaque entreprise possède son propre plan de prévention. Si tout a bien été préparé tout devrait se dérouler correctement.

Les obligations des intervenants



Information sur les travaux réalisés

Documents à conserver

Au cours du chantier les constructeurs mettent en œuvre des matériaux qui doivent répondre à des normes. Ils doivent bien informer le maître d'ouvrage en lui remettant les bons de livraison des matériaux, du béton notamment, les certificats de traitement des bois, les notices et les déclarations de performance des matériaux et des matériels.

Bons de livraisons
Certificats
Notices techniques

Ne pas modifier le projet sans concertation

S'il se trouve que des modifications sont apportées en cours de chantier, dans la mesure où celles-ci n'affectent pas les autorisations d'urbanisme, mais modifient la nature des prestations réalisées, le constructeur concerné doit au préalable en informer le concepteur du projet et faire un devis complémentaire avant de réaliser le lot concerné. Il ne doit pas oublier de prévenir les autres entreprises intervenantes.

Cependant, il vaut mieux que tout ait pu être réglé à la rencontre avant l'ouverture de chantier.

Devis complémentaires



Les + de la Charte Qualité

Bâtiments Bovins

Choisir des entreprises agréées Charte Qualité.

Les constructeurs signataires de la Charte Qualité sont des spécialistes des bâtiments bovins.

Ils s'informent régulièrement des évolutions techniques.

Ils sont tous titulaires d'une assurance responsabilité professionnelle incluant l'assurance décennale qui garantit à l'éleveur la fiabilité du bâtiment dans le temps.

Les risques



Moyens de prévention

Accident sur le chantier

Un chantier de construction comporte de nombreuses zones de danger et d'opérations à risques. C'est pourquoi il est nécessaire de désigner un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé dès la conception du projet. Il faut mettre en œuvre toutes ses préconisations pendant le déroulement du chantier.

Mise en œuvre des préconisations du coordonnateur SPS

Participation du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux

Si l'éleveur maître d'ouvrage participe à la réalisation des ou de certains travaux, cela comporte des risques et des responsabilités en plus, pouvant remettre en cause la couverture des assurances. Il faut bien définir à la signature des devis le champ d'intervention du maître d'ouvrage et celui des entreprises. A la rencontre avant l'ouverture de chantier certains domaines d'intervention peuvent aussi être précisés par écrit.

Document écrit et signé des partenaires du projet

Disparition d'une entreprise

Il se peut qu'entre temps une entreprise contractée ait été mise en liquidation judiciaire. Dans ce cas, le contrat existe toujours, malgré l'ouverture d'une procédure. Cependant tout versement d'argent de la part de l'entreprise est suspendu et on ne peut pas imposer immédiatement l'annulation du contrat ou sa poursuite, ni se faire rembourser ou indemniser. C'est une personne nommée par le tribunal, appelée mandataire judiciaire ou liquidateur judiciaire qui devient le contact. Le tribunal peut ordonner la poursuite des travaux ou l'annulation du contrat. Il est possible alors de faire appel à une autre entreprise.

Se renseigner sur la réputation de l'entreprise
Faire appel à une entreprise agréée
Charte Qualité
Bâtiments Bovins

Acceptabilité du projet

A ce stade où les travaux vont commencer, suites aux recommandations du diagnostic ACCEPT, il peut être utile de prévenir le voisinage et d'expliquer le déroulement et le calendrier des travaux. De cette manière, l'environnement acceptera mieux les nuisances de chantier.

Diagnostic ACCEPT de la chambre d'agriculture



A qui appartiennent les ouvrages le temps des travaux ?

Les constructeurs sont gardiens de leurs ouvrages

Le constructeur, y compris le sous-traitant, est responsable des ouvrages en cours de réalisation et il doit en supporter les risques. La garde n'est transférée au propriétaire ou maître d'ouvrage qu'après la réception des travaux. L'entrepreneur doit protéger ses matériaux et ses ouvrages contre les risques de vol et de détournement et ses ouvrages contre les risques de détérioration. Cependant le maître d'ouvrage peut devenir le gardien s'il ouvre prématurément le chantier à des visiteurs ou s'il participe activement à la réalisation ou la conduite des travaux.



Réception des travaux



Les travaux sont terminés. Avant de mettre le nouveau bâtiment en service, il faut s'assurer que tout a été réalisé correctement selon les devis et dans les règles de l'art. Pour valider cette vérification, on signe la réception des travaux. C'est à la date de la réception des travaux que commencent les différentes garanties sur l'ouvrage. Il est important de l'exiger des constructeurs. Quand le suivi du chantier est confié à un maître d'œuvre, on peut envisager une réception globale. Sinon, il faut une réception de travaux par entreprise. Des réserves peuvent être émises et doivent être levées dans le cadre de la garantie de « parfait achèvement ». Attention ! À défaut de réception, la mise en service du bâtiment constitue une réception tacite.

Les obligations du maître d'ouvrage



Déclaration de fin de chantier

Documents à conserver

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple le maître d'œuvre) doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Formulaire de déclaration de fin de travaux

Vérification de la conformité des installations

Pour certains équipements ou matériels, le maître d'ouvrage doit en faire contrôler la conformité. C'est le cas pour les fosses de stockage, pour les matériels et équipements de traite (Certi'Traite), pour les installations électriques, vérification initiale de conformité par un bureau de contrôle.

Certificats de conformité

Mise en œuvre du volet paysager

La mise en œuvre des aménagements prévus dans le volet paysager de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration ou permis de construire) fait partie de la conformité à cette autorisation. Il faut donc dès la fin des travaux la réaliser en procédant aux aménagements des talus, des plantations

Volet paysager du permis de construire



Les assurances à souscrire ou activées à ce stade

A ce stade du projet :

L'assurance du bâtiment ou des ouvrages réalisés est à souscrire

L'assurance Dommages-Ouvrages est activée

La garantie de parfait achèvement des travaux est activée pour un an

La garantie de bon fonctionnement est activée pour deux ans

Les garanties décennales des constructeurs sont activées

Les obligations des intervenants



Documents à conserver

Prévision des interventions ultérieures

Le coordonnateur SPS aura pris soin de rédiger le Document d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage et le plan de prévention. Il décrit les procédures de sécurité pour l'entretien et la maintenance du bâtiment. Le maître d'ouvrage doit le conserver et le mettre à disposition de tout intervenant ultérieur.

Document d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage

Réception des travaux

La réception est une étape décisive de l'exécution d'un marché privé de travaux. Si elle ne met pas définitivement fin au contrat, elle transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage et prive ce dernier du droit de réclamer la réparation des désordres apparents qui n'auraient pas fait l'objet de réserves. La réception produit quatre effets importants pour le maître d'ouvrage et l'entrepreneur :

Procès Verbaux de réception des travaux

- elle transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage, de sorte que les dommages causés par ledit ouvrage relèvent, à compter de sa réception, de la responsabilité du maître d'ouvrage et non plus de l'entrepreneur ;
- elle constitue le point de départ des délais des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale ;
- elle doit être suivie du paiement du solde du marché par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur (sous réserve de la retenue de garantie conservée pour le paiement des travaux de levée des réserves émises lors de la réception) ;
- elle met fin aux obligations contractuelles des entrepreneurs en ce qui concerne les désordres apparents à la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves. La responsabilité contractuelle de ces entrepreneurs ne pourra pas être engagée pour ces désordres.

Les risques



Malfaçons et désordres

Moyens de prévention

L'objectif de la garantie de parfait achèvement est de permettre une réparation rapide des malfaçons par le constructeur qui a effectué les travaux. Elle doit être mise en œuvre avant un an après la réception des travaux, que le désordre ait donné lieu à des réserves ou qu'il soit apparu après la réception.

Dans le cas où le désordre a donné lieu à des réserves au moment de la réception des travaux, on doit immédiatement demander à l'entrepreneur de le réparer et de fixer un délai d'exécution des travaux de réparation. Lorsque le désordre apparaît après la réception, on doit le signaler à l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'expiration du délai d'un an. Si ce dernier refuse, on doit le mettre en demeure d'exécuter les travaux, puis, le cas échéant, faire appel à une autre entreprise.

Attestation d'assurance Responsabilité décennale constructeurs.
Assurances dommages-ouvrages
Faire appel à un constructeur agréé
Charte Qualité



Recourir aux assurances en cas de malfaçons

La loi a mis en place un système fondé sur une double obligation d'assurance :

- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître d'ouvrage
- L'assurance de responsabilité décennale souscrite par le constructeur.

L'objectif d'un tel dispositif est de permettre d'obtenir rapidement le préfinancement de la réparation des désordres sans attendre que l'expertise, souvent très longue, détermine le ou les responsables. Ainsi, l'assurance dommages-ouvrages peut-elle être mise en œuvre après la réception des travaux, après mise en demeure restée infructueuse, ou lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Lorsque l'on constate un désordre, durant l'année de parfait achèvement, il faut mettre en demeure l'entreprise de réaliser les travaux de réparation.



Mise en service



A la mise en service, il faut être vigilant dans le fonctionnement du bâtiment et des équipements. La première année couvre la garantie de parfait achèvement, et pendant deux ans la garantie de bon fonctionnement des éléments dissociables. La garantie sur les parties structurelles est active pendant dix ans. Tout au long de ces années, il ne faut pas laisser passer un défaut ou une dégradation anormale non liée à l'usage.

Les obligations du maître d'ouvrage



Contrôler le bon fonctionnement

Documents à conserver

Il faut veiller au bon fonctionnement dès la mise en service, et veiller aux problèmes qui pourraient se révéler à l'utilisation :

- Éléments de structure (murs, pannes de toiture, ...).
- Étanchéité à l'eau.
- Mouvements du sol (fissures dans les sols, effondrements ...).
- Fonctionnement des portes et des barrières.

Les défauts éventuels sont à signaler aux constructeurs dans l'année qui suit la construction et bénéficient de la garantie de parfait achèvement. De plus, le bon fonctionnement des éléments d'équipement est garanti 2 ans (garantie biennale) et les structures 10 ans (garantie décennale). Pour une bonne mise en service, le maître d'ouvrage peut se conformer aux conseils d'utilisation du bâtiment remis par son conseiller concepteur du projet.

Attestation d'assurance
Responsabilité
décennale
constructeurs.

Note de mise en
service du bâtiment

Les obligations des intervenants

Parfait achèvement

Les défauts éventuels sont à signaler aux constructeurs dans l'année qui suit la construction et bénéficient de la garantie de parfait achèvement. De plus, le bon fonctionnement des éléments d'équipement est garanti 2 ans (garantie biennale) et les structures 10 ans (garantie décennale). Pour une bonne mise en service, le maître d'ouvrage peut se conformer aux conseils d'utilisation du bâtiment remis par son conseiller concepteur du projet.

Attestation d'assurance
Responsabilité
décennale
constructeurs.



Les assurances activées à ce stade

A ce stade du projet :

L'assurance Dommages-Ouvrages peut-être sollicitée dès la réception du chantier



La Check-list du maître d'ouvrage

Au cours du déroulement de mon projet de bâtiment, je vérifie la liste des documents à établir, à obtenir et à conserver dans le dossier de mon bâtiment.

	DOCUMENT	Qui le fourni ?	Durée de conservation
<input type="checkbox"/>	Diagnostic avant projet Avant-projets et plan projet	Concepteur	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Diagnostics ACCEPT, ECOBEL ..	Autodiagnostic	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Devis	Tous les prestataires	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Accord bancaire	Banque	Jusqu'à obtention du prêt
<input type="checkbox"/>	Certificat d'urbanisme	Mairie	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Déclaration ou permis de construire	Mairie	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Récépissé Installation Classée	DDSP	Durée d'exploitation
<input type="checkbox"/>	Autorisation du propriétaire	Propriétaire	Durée d'exploitation
<input type="checkbox"/>	Plan Général de Coordination Simplifié	Coordonnateur SPS	Durée du chantier
<input type="checkbox"/>	Compte-rendu de la Rencontre Avant Ouverture de Chantier	Concepteur	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Panneau d'affichage chantier	Un des prestataires	Durée du chantier
<input type="checkbox"/>	Planning des travaux	Tous les prestataires	Durée du chantier
<input type="checkbox"/>	Etudes techniques sol, béton, charpente	Les constructeurs	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Déclaration ouverture de chantier	Mairie	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Registre Journal SPS	Coordonnateur SPS	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Attestations d'assurance	Assureurs de tous les partenaires du projet	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Bons de livraison	Constructeurs	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Déclaration fin de travaux	Mairie	Durée de vie du bâtiment
<input type="checkbox"/>	Certificats de conformité	Installateurs de matériels	Durée de vie du matériel
<input type="checkbox"/>	Document d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage	Coordonnateur SPS	Durée de vie du bâtiment



Les assurances de la construction

Les assurances ont un rôle essentiel pour sécuriser les nouvelles constructions en France. Décennale, dommages-ouvrage, garantie de parfait achèvement, de bon fonctionnement... Ces termes peuvent apparaître techniques. Pourtant, les règles régissant ces domaines sont très précises et claires.

Assurance Tous Risques Chantier

Cette assurance vise à couvrir l'ensemble des dommages pouvant intervenir en cours de chantier (à compter du commencement des travaux et avant la réception). Il peut s'agir, par exemple, de l'incendie, d'une explosion, d'événements climatiques et parfois même du vol sur chantier. Elle est souscrite par le maître d'ouvrage pour le compte des entreprises intervenant sur le chantier.

Assurance Dommages Ouvrages

L'assurance dommages-ouvrages (DO) est une assurance obligatoire couvrant le bâtiment. La DO couvre les travaux de construction sans les éléments d'équipements à vocation exclusivement professionnelle. Elle assure, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale. Ainsi, toute personne qui fait réaliser des travaux de construction en qualité de maître d'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage doit souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier. Elle la souscrit pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, qui bénéficient de plein droit de l'assurance.

En pratique, en cas de dommages, on déclare le sinistre à son assureur par lettre recommandée avec accusé de réception. Celui-ci instruit le dossier dans les délais encadrés par la loi, avec un recours fréquent à l'expertise ; l'objectif étant d'appliquer rapidement la garantie.

Assurance Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage

L'objet de ce contrat est de couvrir la responsabilité du maître d'ouvrage à l'occasion de travaux qu'il réalise ou qu'il fait réaliser chez lui ou sur des locaux lui appartenant. Il peut s'agir de travaux sur existants (agrandissement, réhabilitation...) ou de travaux neufs.

Sont donc couverts les dommages corporels, matériels et immatériels qui peuvent être causés aux tiers, du fait du chantier, et pendant la durée de celui-ci. L'assurance cesse avec la fin du chantier.

Assurance Responsabilité Décennale des constructeurs

L'assurance responsabilité décennale des constructeurs permet aux intervenants de la construction de répondre à leur obligation de garantie pendant 10 ans.

Le concepteur – maître d'œuvre doit être couvert par une assurance décennale définie en fonction de sa prestation allant de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de la conception, jusqu'au suivi du chantier et la réception des travaux.

Les constructeurs doivent aussi être couverts par une telle assurance suivant les types de travaux réalisés : terrassement, maçonnerie, génie civil (avec précision des volumes de fosses maxi), charpente (avec précision des techniques constructives et des portées limites).

Le maître d'ouvrage est encouragé à demander les attestations d'assurances correspondantes à ses prestataires et à vérifier si celles-ci couvrent bien la nature des travaux réalisés.



Les + de
la Charte Qualité
Bâtiments Bovins

Les concepteurs et les constructeurs agréés Chartes Qualités Bâtiments Bovins sont couverts par des assurances décennales. Une attestation doit être fournie pour maintenir son adhésion aux Chartes.



L'éleveur, maître d'ouvrage
des étapes à franchir pas à pas

8 fiches
pour ne rien laisser passer

Mars 2019



Avec le soutien financier de :

