

Aspects importants de la rénovation des bâtiments anciens

Contenu

1. Situation initiale	1
2. Détermination des bases	1
3. Contrôles par le planificateur ou l'entrepreneur.....	2
4. Distinction entre un fond neuf, ancien ou vieux.....	3
5. Dérogation aux norme	3
6. Remarque finale	3

1. Situation initiale

Lorsque l'on travaille sur des fonds existants, anciens ou vieux, on constate régulièrement des défauts et des dommages sur les éléments de construction existants et nouveaux. Cela est dû

- au fait que le fond existant n'a pas été suffisamment examiné.
- que l'on s'est écarté des normes et des règles de l'art de la construction sans avoir procédé à des clarifications suffisantes.
- au fait que la compatibilité des nouveaux matériaux à mettre en place avec les matériaux existants n'a pas été suffisamment clarifiée.
- au fait que l'on part du principe qu'un fond qui a rempli sa fonction pendant de nombreuses années ou décennies continuera à le faire à l'avenir.

2. Détermination des bases

Les parties concernées sont tenues de déterminer les bases à temps et de manière complète. Il s'agit notamment de clarifier l'état et l'adéquation du fond pour la poursuite des travaux. Il faut clarifier quels matériaux sont en place et dans quel état ils se trouvent. Un élément de construction n'a pas une durée de vie infinie. Par exemple, la durée de vie normale d'une chape – selon le type et la charge – est de 10 à 50 ans. Le simple fait qu'un élément de construction ait rempli sa fonction pendant 20 ou 50 ans ne permet pas de supposer qu'il remplira sa fonction pendant 20 à 50 ans supplémentaires.

Le planificateur et l'entrepreneur qui continuent à travailler sur un fond existant sans tenir compte du fait que celui-ci est arrivé en fin de vie, sont responsables de l'ensemble des dommages qui pourraient en résulter.

Les bases doivent être déterminées non seulement dans l'intérêt du maître d'œuvre et de la planification, mais aussi pour les documenter pour l'avenir. Cette documentation peut donner des indications importantes dans 5, 10 ou 20 ans, lors des prochains travaux de construction.

Lors de travaux dans des constructions existantes, il faut en outre vérifier la compatibilité des matériaux. Selon le matériau utilisé, il faut déterminer si les matériaux existants sont compatibles avec les nouveaux matériaux. Il est souvent nécessaire de procéder à des clarifications plus approfondies, parfois avec des spécialistes.

3. Contrôles par le planificateur ou l'entrepreneur

Le planificateur (architecte, chef de chantier, ingénieur civil, etc.) en tant que représentant compétent du maître d'œuvre, est tenu de déterminer les bases dans sa planification. Il s'agit par exemple de l'adéquation des fonds existants, de la structure existante d'une construction, etc.

L'entrepreneur ne peut pas partir du principe que le fond qu'il doit traiter est adapté à son travail. Il est tenu de signaler les défauts évidents. Selon le type de travail, l'entrepreneur a d'autres obligations de contrôle (p. ex. normes SIA 118/251:2008, 118/252:2012, 118/253:2012). L'entrepreneur se limite – pour autant que le maître d'œuvre soit conseillé ou représenté de manière compétente - aux contrôles effectués avec les méthodes usuelles dans l'artisanat (mesures de hauteur, d'humidité, d'adhérence, de traction, contrôle visuel, etc.)

Selon l'article 25 de la norme SIA 118:2013, l'entrepreneur n'est tenu de vérifier le fond que de manière limitée, sauf si le maître d'œuvre n'est pas compétent ou n'est pas conseillé ou représenté par un spécialiste. Dans ce cas, l'entrepreneur assume les obligations du planificateur et est tenu de déterminer les bases correspondantes.

On ne peut pas attendre de l'entrepreneur, lorsque le maître d'œuvre est représenté par un planificateur, qu'il clarifie par exemple la structure statique, la capacité portante d'une dalle et l'étanchéité à l'eau d'une construction en béton. Lors d'un contrôle avec les méthodes artisanales habituelles d'un fond, on vérifie l'état de la surface. Il n'est donc pas possible de se prononcer sur la structure des couches et la capacité portante de ce fond. La surface d'une chape peut laisser une bonne impression visuelle. Mais en procédant à des contrôles plus approfondis, on pourrait constater que la chape a perdu sa résistance en dessous de la couche supérieure ou qu'il s'agit d'une chape avec des épaisseurs de couche très variables, etc.

La prudence est de mise lorsqu'un entrepreneur déclare à un maître d'œuvre que, de son point de vue, le fond existant est adapté à la poursuite des travaux. En faisant cette déclaration, l'entrepreneur assume une responsabilité plus étendue quant à l'adéquation du fond.

Particularités pour les bâtiments anciens et pour les offres sans que le maître d'œuvre soit conseillé ou représenté par un expert.

Dans les bâtiments anciens, le maître d'œuvre ne fait souvent pas appel à un planificateur (architecte, ingénieur ou chef de chantier). L'entrepreneur qui soumet une offre à un maître d'œuvre dans le cas d'une construction ancienne et qui exécute les travaux sans qu'un planificateur (architecte, ingénieur civil ou chef de chantier) ne représente le maître d'œuvre, assume alors en partie les tâches du planificateur et donc sa responsabilité.

L'obligation d'examen ne s'arrête plus aux contrôles du fond habituellement effectués par les artisans. Dans ce cas, l'entrepreneur doit déterminer toutes les bases et procéder à tous les contrôles qu'un planificateur consciencieux doit également effectuer dans la même situation. La liste des bases et des contrôles nécessaires doit être déterminée dans le cas concret. Il s'agit par exemple de contrôler la capacité portante, de clarifier les conditions marginales de physique du bâtiment et les exigences qui en découlent, etc.

De nombreux entrepreneurs ne sont pas conscients de la responsabilité qui en découle. En acceptant un tel mandat, l'entrepreneur assume la responsabilité d'une planification correcte

et d'un contrôle complet du fond. Si des dommages surviennent, l'entrepreneur est responsable des dommages et des défauts résultant d'une planification insuffisante ou incomplète et d'une détermination insuffisante des bases et des contrôles insuffisants.

L'assurance responsabilité civile de l'entrepreneur ne couvre normalement pas la responsabilité pour les erreurs de planification, la détermination insuffisante des bases et les contrôles incomplets de l'entrepreneur. Pour que cette responsabilité soit couverte par l'assurance, l'entrepreneur devrait conclure une assurance séparée en tant que planificateur.

4. Distinction entre un fond neuf, ancien ou vieux

Dans le cas d'un **nouveau** fond, on peut partir du principe que l'entrepreneur précédent a réalisé ce fond conformément aux spécifications demandées. Dans ce cas, on peut dans la plupart des cas - après un contrôle visuel - se fier aux indications de l'entrepreneur précédent ainsi qu'à celles de la direction des travaux (exiger les plans, le cahier des charges et la déclaration de performance du matériau mis en place).

Dans de nombreux cas, les fonds **anciens ou vieux** ne répondent pas aux exigences d'un traitement ultérieur. Il n'est pas facile de le constater en procédant à un examen avec les méthodes artisanales habituelles. Il est donc recommandé aux personnes concernées de procéder à des clarifications et à des contrôles supplémentaires (éventuellement avec des spécialistes) lors du traitement d'un fond ancien ou vieux. Il est plus facile et moins coûteux de retravailler, de remplacer ou de renforcer un fond existant avant le début des travaux que plus tard, lorsque le nouveau parquet est déjà posé.

5. Dérogation aux normes

Les normes techniques de la SIA prévoient qu'il est possible de déroger à leurs dispositions dans les conditions suivantes (le plus part du temps au point 0.4 des normes techniques de la SIA) : *"Des écarts par rapport à la présente norme sont autorisés s'ils sont suffisamment justifiés par la théorie ou par des essais ou si de nouveaux développements et connaissances les justifient"*.

Il arrive que les normes ne puissent pas entièrement être respectées dans les constructions existantes. Une dérogation aux normes est uniquement autorisée si elle ne met pas en danger des personnes ou des biens et si les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies.

Le concepteur doit démontrer que – malgré l'écart par rapport à la norme – l'objectif (aptitude à l'usage) est atteint et que la sécurité exigée par l'ouvrage est remplie. L'écart doit être documenté (p. ex. dans la convention d'utilisation, le plan de contrôle, les instructions d'entretien, etc.) et il doit être établi que le commanditaire accepte une solution non conforme à la norme, qu'il connaît les inconvénients qui en découlent et qu'il les assume.

6. Remarque finale

Dans le cas des rénovations de bâtiments anciens, il est risqué de procéder à des contrôles à l'aide de listes de contrôle préétablies. Chaque rénovation de bâtiment ancien est différente. Une fois, seul l'état de la chape joue un rôle, une autre fois, le système statique n'est plus porteur. La simple exécution de check-lists peut donner une fausse impression de sécurité aux personnes concernées. Dans ce contexte, nous renvoyons également à la recommandation (→PAV-01 : Aviser pour se libérer de sa responsabilité).

Clause de non-responsabilité

PAVIDENSA s'efforce de veiller à ce que les informations sur les recommandations soient correctes. Elles se réfèrent à des cas normaux et sont basées sur les connaissances et l'expérience des membres des groupes spécialisés de PAVIDENSA. Toutefois, PAVIDENSA ne peut donner aucune garantie quant à leur actualité, leur exactitude, leur exhaustivité ou leur pertinence. PAVIDENSA exclut sa propre responsabilité civile et toute autre responsabilité pour toute erreur ou omission ainsi que pour les conséquences de l'utilisation des recommandations.