

# PROJET

## PROTOCOLE DU CHANTIER REALISE EN AUTO-CONSTRUCTION

### PREAMBULE :

#### 1. L'auto-construction :

L'auto-construction – la réalisation par soi-même d'une partie de l'ouvrage – est une nouvelle manière de réaliser un ouvrage qui s'inscrit dans la durée et qui nécessite une grande rigueur technique de la part de l'auto-constructeur, souvent profane.

Le maître de l'ouvrage-auto-constructeur doit réaliser l'ouvrage comme le ferait un professionnel, avec toutes les garanties constructives liées à la stabilité et à la solidité du bâtiment et avec un degré de finition de bonne qualité.

Il doit travailler dans le respect des normes et des règles de l'art.

Ce type de chantier nécessite souvent un encadrement technique du maître de l'ouvrage-constructeur et une parfaite coordination avec les entrepreneurs professionnels qui interviennent sur le chantier.

La sécurité doit également faire l'objet d'une attention toute particulière, dès lors que des non-professionnels pourraient participer activement à la réalisation du chantier.

Ce n'est donc qu'en respectant un processus et des règles prédéfinies que le chantier réalisé en auto-construction atteindra un niveau de qualité et de sécurité suffisants.

#### 2. Réaliser un chantier en auto-construction :

Le présent protocole a donc pour but de définir le cadre et les principales modalités de la réalisation du chantier compte tenu de la participation active à celui-ci du maître de l'ouvrage intervenant également en qualité d'entrepreneur.

Compte tenu de cette double qualité, l'auto-constructeur sera dénommé le « maître de l'ouvrage-constructeur ».

Il constitue donc un cadre obligatoire que chacun des intervenants du chantier doit s'engager à respecter strictement afin de parvenir à réaliser un ouvrage qui rencontre les attentes du maître de l'ouvrage et des autorités et respecte les réglementations.

La bonne réalisation d'un chantier en auto-construction totale ou partielle nécessite une collaboration et une transparence accrue entre les différents intervenants du chantier, qu'il s'agisse du maître de l'ouvrage-constructeur, de l'entrepreneur, de l'architecte, du coordinateur sécurité santé, du responsable PEB, de l'ingénieur, etc...

La réalisation d'une partie parfois substantielle des travaux par le maître de l'ouvrage-constructeur implique que celui-ci dispose, préalablement à l'entame du chantier, des compétences techniques requises pour effectuer un travail de qualité conforme aux normes et aux règles de l'art.

Il est essentiel que le maître de l'ouvrage-constructeur puisse avoir également pleine conscience de ses limites et si cela s'avère nécessaire, soit dès l'entame du chantier, soit au cours de celui-ci, soit assisté par un conseil technique qui aura pour mission de s'assurer de la capacité théorique et pratique du maître de l'ouvrage à réaliser les tâches qui relèvent de son ressort.

Ce nouvel intervenant sera dénommé « l'assistant technique ».

Le maître de l'ouvrage – constructeur s'engage à se conformer aux instructions de l'architecte et de l'assistant technique éventuel.

### 3. Objectifs :

L'objectif du chantier réalisé en auto-construction doit être de garantir la bonne réalisation de l'ouvrage afin d'assurer sa pérennité dans le temps.

L'objectif budgétaire demeure également l'un des buts recherché dans le chantier réalisé en auto-construction.

Cet objectif ne pourra être atteint que si le degré de qualité de la réalisation de l'ouvrage s'avère rencontré, en respectant les règles de sécurité.

### 4. Champs d'application :

Le présent protocole est établi dans l'intérêt de tous les intervenants du chantier. Il a pour but de faciliter son déroulement.

## **Règles du chantier :**

### Article 1 :

Le chantier réalisé en auto-construction par le maître de l'ouvrage-constructeur se caractérise par l'intervention, dans le cadre du chantier, d'un intervenant non professionnel.

Le maître de l'ouvrage-constructeur effectuera ainsi des travaux pour son propre compte, en qualité d'entrepreneur.

Ces travaux seront effectués dans le strict respect des autorisations administratives (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme, ...), dans le respect de la conception de l'architecte et sous son contrôle, éventuellement avec l'assistance d'un répondant technique.

Le respect des autorisations administratives et du permis d'urbanisme en particulier constituent un engagement essentiel du maître de l'ouvrage à la bonne réalisation du chantier.

Il est rappelé que tout non-respect du permis d'urbanisme peut être constitutif d'une infraction pénale.

Les obligations de bâtir un ouvrage répondant aux normes techniques en vigueur aux règles de l'art et bien évidemment aux exigences requises en matière de stabilité de solidité impose au maître de l'ouvrage de respecter strictement cet engagement essentiel du chantier réalisé en auto-construction.

Cette obligation qui est imposée au maître de l'ouvrage-constructeur est formulée dans son intérêt, notamment de pouvoir disposer d'un ouvrage de bonne qualité et pérenne.

Par ailleurs, si le répondant technique ne dispose pas de compétences ou des qualifications utiles, l'architecte pourra s'opposer à son intervention et exiger la désignation d'un répondant technique compétent.

#### Article 2 : Le rôle des participants au chantier :

Le maître de l'ouvrage – constructeur assure donc la mission, le rôle et les responsabilités qui sont les siennes à la fois comme maître de l'ouvrage mais aussi à la fois comme entrepreneur qui agit pour son propre compte.

A cette fin, et compte tenu de ce rôle supplémentaire d'entrepreneur qui lui incombe en plus de son rôle de maître de l'ouvrage, celui-ci s'engage à respecter pleinement la conception de l'architecte et à observer les remarques qui lui seraient formulées dans le cadre du contrôle de l'exécution du chantier par l'architecte, agissant dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.

L'Architecte assume la mission qui lui a été confiée par le maître de l'ouvrage-constructeur, à savoir la mission légale complète qui porte sur la conception et le contrôle de l'exécution du chantier.

Il est rappelé que le contrôle de l'exécution du chantier ne porte pas sur la surveillance de celui-ci.

La mission de surveillance du chantier appartient au maître de l'ouvrage-constructeur qui peut toujours, s'il le souhaite, se faire aider d'un conseil ou d'un assistant technique pour l'assister dans cette mission.

L'architecte établira donc régulièrement des procès-verbaux de contrôles, notamment aux étapes principales du chantier, qu'il adressera au maître de l'ouvrage-constructeur ainsi qu'à l'entrepreneur professionnel qui interviendrait éventuellement pour partie du travail.

Il procédera à la réception de l'ouvrage comme dans tout autre chantier avec bien évidemment la précision que le maître de l'ouvrage-constructeur devra agréer les travaux qu'il a réalisés lui-

même sur base des recommandations de l'architecte et en fonction des remarques qui lui seront adressées.

### Article 3 : Compétences techniques :

La réalisation du chantier nécessite un minimum de compétences techniques du maître de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage – constructeur s'engage à garantir à l'architecte et aux autres intervenants du chantier qu'il dispose de la capacité et des qualifications techniques requises pour effectuer les travaux qui relèvent de sa charge.

Il déclare dès lors être informé des règles de l'art en la matière et avoir fait le nécessaire pour prendre tous les renseignements techniques qui s'imposent en vue de la réalisation des postes qui lui incombent.

Si tel n'est pas le cas, il appartiendra à l'architecte de décider si un assistant technique doit intervenir pour conseiller le maître de l'ouvrage-constructeur durant la réalisation du chantier.

Le maître de l'ouvrage-constructeur s'engage à s'assurer les services de cet assistant technique si l'architecte l'estime nécessaire.

A défaut pour le maître de l'ouvrage-constructeur de s'adjoindre les services de cet assistant technique et/ou s'il apparaît, en cours de chantier, que le maître de l'ouvrage-constructeur ne dispose pas des qualifications ou des compétences techniques requises pour effectuer un travail répondant aux règles de l'art, l'architecte pourra suspendre sa mission jusqu'à la désignation de l'assistant technique.

S'il s'avère que l'assistance d'un assistant technique ne permettra de toute manière pas au maître de l'ouvrage de réaliser une partie du travail, ce dernier s'engage à confier ce poste à un entrepreneur professionnel dans les plus brefs délais afin de permettre la poursuite du chantier.

A défaut pour le maître de l'ouvrage-constructeur de répondre à ces exigences techniques permettant la bonne poursuite du chantier, celui-ci sera arrêté et, après mise en demeure de l'architecte non suivie de solutions définitives validées par ce dernier dans un délai à déterminer, la mission d'architecture sera définitivement interrompue.

Dans ce cas de figure, le maître de l'ouvrage-constructeur aura failli de manière lourde à ses obligations. Il appartiendra alors aux parties d'en tirer les conséquences qui s'imposent en fonction des dispositions de chaque convention qui les parties et régissent leurs droits et obligations.

### Article 4 :

En cas de faute lourde de l'architecte, les conditions de la rupture du contrat seront fixées de manière équivalente après mise en demeure non suivie d'effet.

#### Article 5 : Planning :

La réalisation du chantier en auto-construction nécessite que soit arrêté, préalablement à l'exécution des travaux et avec un délai suffisant, un planning précis et contraignant des interventions de l'auto-constructeur ainsi que des éventuels entrepreneurs professionnels.

Le planning comportera la liste des principales étapes du chantier.

Le planning restera sous le contrôle de l'architecte qui devra le valider en fonction de sa mission de contrôle des étapes essentielles du chantier et afin de permettre la bonne réalisation de cette partie de sa mission.

Le maître de l'ouvrage-constructeur s'engage à respecter strictement ce planning.

Toute dérogation au planning devra recevoir l'approbation écrite préalable de l'architecte qui devra avoir été prévenu au moins 72 heures à l'avance.

A défaut, l'architecte pourra suspendre le chantier.

Tout non-respect important et injustifié du planning peut être constitutif d'un manquement grave.

De la même manière, toute modification substantielle du planning de chantier devra faire l'objet d'un accord des parties.

La réalisation de travaux en auto-construction nécessite en effet impérativement de permettre à l'architecte d'effectuer ses opérations de contrôle de manière parfaitement prévisible et ce dans l'intérêt du maître de l'ouvrage-constructeur.

#### Article 6 : Echange d'informations :

La réalisation d'un chantier en auto-construction nécessite un échange d'informations parfaitement complet et transparent.

Le maître de l'ouvrage-constructeur s'engage à adresser à l'architecte, de manière régulière (à convenir plus précisément avec l'architecte à l'entame du chantier) un mail reprenant l'état d'avancement de ses travaux.

De la même manière, le maître de l'ouvrage-constructeur tient l'architecte informé de chaque étape importante du chantier, conformément à ce que prévoit le planning, de manière à permettre à l'architecte d'effectuer sa mission de contrôle.

L'architecte adresse ses rapports de contrôle sur l'avancement du chantier au maître de l'ouvrage – constructeur et à l'entrepreneur par email (le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte s'engageant à consulter leurs emails de manière régulière).

Le maître de l'ouvrage doit marquer son accord sur les rapports de l'architecte dans les 5 jours ouvrables de leur réception ou formuler des remarques écrites expresses.

A défaut de réaction dans les 5 jours (**ou ..... jours – à convenir avec le maître de l'ouvrage**), les rapports de l'architecte sur l'avancement du chantier seront considérés comme acceptés.

L'architecte doit faire parvenir ses observations dans le même délai au maître de l'ouvrage quant aux remarques émises par ce dernier.

Lorsque le maître de l'ouvrage-constructeur examine les rapports de l'architecte, il est censé en avoir compris tous les termes et donc la portée des remarques éventuelles pour ce qui les concerne.

Si le maître de l'ouvrage – constructeur ne comprenait pas certaines remarques mentionnées dans le PV de l'architecte, il en informe immédiatement son assistant technique par mail et l'interpelle de manière claire et précise sur les éléments qui lui posent problème.

L'assistant technique s'engage à lui répondre par mail dans les 3 jours.

Si un élément nécessite des précisions malgré la réponse de l'assistant technique, le maître de l'ouvrage-constructeur interpellera l'architecte.

#### Article 7 : le budget

Le budget de l'ouvrage sera établi par l'architecte sur des bases objectives.

Il correspondra donc au budget de la réalisation de la construction par une entreprise professionnelle et servira de base au calcul des honoraires de l'architecte et pour son assurance RC professionnelle.

Le maître de l'ouvrage-constructeur devra communiquer à l'architecte tous les éléments permettant de vérifier l'évolution budgétaire du chantier.

#### Article 8 : Les limites de l'intervention du maître de l'ouvrage – constructeur :

Le maître de l'ouvrage – constructeur s'interdit d'effectuer des travaux touchant à la stabilité du bâtiment, sauf autorisation expresse et écrite de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

Par exemple, la pose de hourdis ou de poutrelles devra être effectuée par un entrepreneur professionnel, sous le contrôle de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

La liste de ces exemples n'est évidemment pas limitative.

Cet engagement constitue également une obligation essentielle pour le maître de l'ouvrage-constructeur et ce avant tout pour des questions de sécurité mais aussi à l'ouvrage.

#### Article 9 : Intervenants obligatoires sur le chantier :

Le maître de l'ouvrage-constructeur s'engage à travailler avec des entrepreneurs disposant de la compétence professionnelle requise pour les travaux demandés et des autorisations requises.

L'architecte vérifiera, quant à lui, la situation administrative de l'entrepreneur professionnel qui interviendra sur le chantier.

Le maître de l'ouvrage-constructeur s'engage à conclure les contrats nécessaires avec les professionnels dont la présence est requise (qu'il s'agisse des entrepreneurs nécessaires à la bonne réalisation du chantier, de l'ingénieur, du responsable PEB, du coordinateur sécurité et santé, etc...).

Ces contrats seront passés en direct par le maître de l'ouvrage-constructeur et seront transmis préalablement au début du chantier à l'architecte.

#### Article 10 : Sécurité sur le chantier :

La réalisation d'un chantier en auto-construction nécessite qu'un soin particulier soit apporté à la sécurité compte tenu de l'intervention régulière sur le chantier du maître de l'ouvrage – constructeur.

Le maître de l'ouvrage – constructeur veillera à disposer dès l'entame du chantier des équipements nécessaires à la sécurité.

Il veillera à faire contrôler son équipement par le coordinateur sécurité.

Le coordinateur et le maître de l'ouvrage-constructeur organiseront des visites fréquentes de chantier selon le planning arrêté de commun accord.

Le coordinateur sécurité santé avertira le maître de l'ouvrage – constructeur de tout problème afférent à la sécurité du chantier et demandera de prendre les mesures immédiates qui s'imposent.

Il contrôlera la mise en œuvre effective de ces mesures.

A défaut de correction et de mise en place des mesures prescrites, le coordinateur avertira immédiatement l'architecte par email.

L'architecte prendra alors la décision de suspendre le chantier.

Si toutefois le coordinateur – sécurité constatait un manquement grave à la sécurité, celui-ci exigera, si nécessaire, la suspension de l'exécution du chantier, sans même attendre l'accord de l'architecte.

L'architecte sera bien évidemment également dans le cas immédiatement prévenu.

#### Article 11 : Politique énergétique des PEB : (à retenir pour la version française uniquement, les obligations étant différentes au niveau de la réglementation flamande)

Le responsable PEB convient avec le maître de l'ouvrage des visites qu'il juge nécessaire pour l'exécution de sa mission.

Il reçoit copie du planning de chantier établi de commun accord par les constructeurs avec l'architecte et copie des rapports de contrôle.

L'architecte s'engage à tout mettre en œuvre pour veiller au bon déroulement du chantier dans les meilleures conditions possibles.

Il a, à cet égard, une obligation de moyen.

En revanche, l'obtention d'un résultat au niveau de la PEB dépend du travail du maître de l'ouvrage – constructeur.

Le maître de l'ouvrage – constructeur reconnaît donc être conscient de ce que la certification PEB de son bâtiment dépendra avant tout de la qualité de son propre travail et de celles des entrepreneurs, les mêmes considérations valent également en ce qui concerne le caractère passif ou non de l'ouvrage si ce type de construction était retenu et assumera seul les conséquences de son propre travail.

#### Article 12 : Présence sur le chantier et assurance :

Le maître de l'ouvrage – constructeur veille à :

- Limiter l'accès du chantier aux personnes autorisées à y travailler
- souscrire les assurances nécessaires en vue d'assurer la couverture des personnes qui travaillent ou seraient présentes sur le chantier et les conséquences de leurs actes.

#### Article 13 : Différends dans le chantier - conflits :

Dès lors qu'un différend grave ou un conflit perturbe l'exécution du chantier, les parties s'engagent à se réunir le plus rapidement possible sur le chantier.