

## Responsabilités et assurances dans le cadre des projets de rénovation de logements

HYPOTHESES	RESPONSABILITÉ(S) <sup>1</sup>		RESPONSABILITÉ(S) DES INTERVENANTS AU CHANTIER			ASSURANCES			
	Civile <sup>2</sup>	Pénale <sup>3</sup>	Entrepreneur(s)	Maître d'œuvre	CSS	TRC <sup>4</sup>	Resp. civile professionnelle	Resp. décennale	Accident du travail (uniquement dans chef entrepreneur)
1. Décès d'un ouvrier	x	x	x	x	x		x		x
2. Décès du maître de l'ouvrage	x	x	x	x	x		x		
3. Décès d'un tiers (voisin)	x	x	x	x	x		x		
4. Accident d'un ouvrier	x	x	x	x	x		x		x
5. Accident du maître de l'ouvrage	x	x	x	x	x		x		
6. Accident d'un tiers (voisin)	x	x	x	x	x		x		
7. Amiante découverte en cours de chantier, entrepreneur a retiré l'amiante sans protection	x			x	x		x		
8. Effondrement du logement du maître de l'ouvrage ou d'un voisin	x		x	x		x	x	x	
9. Infiltration d'eau après le changement d'une fenêtre de toit	x		x	x		x	x		
10. Dommages matériels de chantier	x		x			x			

<sup>1</sup> Un même fait peut entraîner une responsabilité pénale et une responsabilité civile.

<sup>2</sup> La responsabilité civile oblige l'auteur d'une faute (contractuelle ou extracontractuelle) ayant entraîné un dommage à autrui à le réparer. La responsabilité civile peut être contractuelle ou extracontractuelle. La responsabilité civile contractuelle est invoquée lorsque le dommage dont fait état la victime découle de l'inexécution d'un contrat. La responsabilité extracontractuelle est invoquée lorsque le dommage dont fait état la victime découle de la violation d'une norme légale, d'un comportement négligent, d'une abstention ou d'un manquement de diligence ou de précaution. Il ne semble pas pertinent de faire une distinction entre les deux dans le tableau puisque toutes deux impliquent la démonstration d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

<sup>3</sup> La responsabilité pénale oblige l'auteur d'une infraction pénale à répondre de ses actes devant la société et à être sanctionné.

<sup>4</sup> TRC : tout risque chantier

HYPOTHESES	RESPONSABILITÉ(S)		RESPONSABILITÉ(S) DES INTERVENANTS AU CHANTIER			ASSURANCES			
	Civile	Pénale	Entrepreneur(s)	Maître d'œuvre	CSS	TRC	Resp. civile professionnelle	Resp. décennale	Accident du travail (uniquement dans chef entrepreneur)
11. Mauvaise mise en œuvre de l'isolation	x		x	x		x	x		
12. Explosion de gaz pendant la mise en conformité	x		x	x	x	x	x		
13. Apparition de fissures lors des travaux dans la maison du maître de l'ouvrage ou dans une maison voisine	x		x	x		x	x		
14. Inondations dues à des dégâts dans une conduite d'eau			x			x			
15. Si installation gaz comporte trop de risque de sorte que le certificateur devrait mettre un scellé sur le compteur, empêchant de chauffer l'habitation et donc impliquant de devoir reloger les occupants	x			x			x		

## **Responsabilités et assurances dans le cadre des projets de rénovation de logements**

1.

En cas de décès d'un ouvrier sur le chantier, il s'agit d'un accident de travail. La responsabilité incombe en premier lieu à l'entrepreneur, qui est l'employeur de l'ouvrier et qui a l'obligation de contracter une assurance « accident du travail », si par exemple le décès résulte de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au coordinateur sécurité et santé (CSS) dans l'hypothèse où le décès de l'ouvrier résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est notamment tenu de veiller à ce que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

2.

En cas de décès du maître de l'ouvrage, la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur si par exemple le décès résulte de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où le décès du maître de l'ouvrage résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est responsable contractuellement, envers le maître de l'ouvrage, des manquements commis par le CSS et qu'il est notamment tenu de veiller à ce que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

3.

En cas de décès d'un tiers (voisin par exemple), la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur si le décès résulte de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où le décès du tiers résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée s'il s'avérait que le décès résulte, même partiellement, d'une faute du CSS dans l'exécution de ses missions ou d'une omission, puisque le maître d'œuvre est notamment tenu de veiller que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

4.

En cas d'accident (corporel) d'un ouvrier, la responsabilité incombe en premier lieu à l'entrepreneur, qui est l'employeur de l'ouvrier et qui a l'obligation de contracter une assurance « accident du travail », si par exemple l'accident résulte de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où l'accident de l'ouvrier résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est notamment tenu de veiller que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

5.

En cas d'accident (corporel) du maître de l'ouvrage, la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur, si par exemple l'accident est intervenu en raison de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où l'accident du maître de l'ouvrage résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est responsable contractuellement, envers le maître de l'ouvrage, des manquements commis par le CSS et qu'il est notamment tenu de veiller à ce que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

6.

En cas d'accident (corporel) d'un tiers (voisin par exemple), la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur, si par exemple le décès est intervenu en raison de l'absence (de mise en application) de mesures de protection du chantier.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où l'accident du tiers résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions ou d'une omission.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est notamment tenu de veiller que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

7.

En cas de découverte d'amiante en cours de chantier, il est possible que l'entrepreneur continue les travaux et que l'on constate après coup qu'il a retiré de l'amiante sans protection.

A supposer que le CSS n'ait pas ou pas correctement mis en place les mesures (légales) pour enlever l'amiante présente sur le site, sa responsabilité pourrait être engagée.

Il en irait de même du maître d'œuvre puisqu'il est notamment tenu de veiller à ce que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

8.

En cas d'effondrement du logement du maître de l'ouvrage ou du logement d'un voisin, la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur, si l'effondrement résulte par exemple d'une mauvaise manipulation d'un engin de chantier.

La responsabilité du maître d'œuvre pourrait également être invoquée si l'effondrement résulte d'une faute dans la conception des travaux ou dans le conseil technique au maître de l'ouvrage.

9.

En cas d'infiltration d'eau après le changement d'une fenêtre de toit, la responsabilité incombe en premier lieu à l'entrepreneur puisqu'il a la charge de l'exécution des travaux.

La responsabilité du maître d'œuvre pourrait également être invoquée si l'infiltration résulte d'une faute dans la conception des travaux ou dans le conseil au maître de l'ouvrage.

10.

En cas de dommages matériels de chantier, la responsabilité ne semble incomber qu'à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

Il en va de même en cas de dommage sur la trappe d'accès au grenier et en cas de bris de vitre des fenêtres de toit à conserver.

11.

En cas de mauvaise mise en œuvre de l'isolation, la responsabilité incombe en premier lieu à l'entrepreneur puisqu'il a la charge de l'exécution des travaux.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée si le dommage résulte d'une faute dans la conception des travaux ou dans le conseil au maître de l'ouvrage.

12.

En cas d'explosion de gaz pendant la mise en conformité, la responsabilité peut incomber à l'entrepreneur si l'explosion résulte d'une faute dans son chef.

La responsabilité peut également incomber au CSS dans l'hypothèse où le dommage résulterait, même partiellement, d'une faute dans l'exécution de ses missions de sécurité.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée puisqu'il est responsable contractuellement, envers le maître de l'ouvrage, des manquements commis par le CSS et qu'il est notamment tenu de veiller à ce que le CSS remplisse entièrement et de façon adéquate ses tâches (articles 4quater et 4duodécies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles).

13.

En cas d'apparition de fissures dans la maison du maître de l'ouvrage ou dans la maison d'un voisin, au moment des travaux, la responsabilité incombe à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

Le maître d'œuvre pourrait également voir sa responsabilité engagée en cas de faute dans la conception des travaux ou dans le conseil au maître de l'ouvrage.

14.

En cas d'inondations résultant de dégâts dans une conduite d'eau, la responsabilité ne semble incomber qu'à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

15.

Si l'installation de gaz comporte trop de risque de sorte que le certificateur devrait mettre un scellé sur le compteur, empêchant de chauffer l'habitation et donc impliquant de devoir reloger des occupants, cette responsabilité incomberait très certainement au maître d'œuvre dès lors qu'il est le seul intervenant à intervenir lors de la phase préparatoire des travaux.

*Document rédigé avec la collaboration de*

**Me Marie VASTMANS**

**Avocat Associé | Advocaat Venoot | Partner**



*Les publications et documents de RENO+ ont été établis sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et octobre 2024. Il est important de comprendre et d'adapter le cas échéant les informations suivant l'évolution du cadre légal et des paramètres technico-économiques. Les partenaires de RENO+ déclinent toute responsabilité dans l'usage ou les conséquences de l'usage qui pourrait en être fait.*

