



Nicolas BUAL
Architecte DPLG, Expert de justice

Antoine DELABRIERE
Avocat au Barreau de Paris



RESPONSABILITES DANS LES BATIMENTS ANCIENS **Maison du Barreau – Paris – 5 juin 2025**

➤ **Introduction**

L'intervention sur le bâti existant est ce qu'il y a de plus compliqué dans le domaine de l'architecture.

Un projet neuf, quoi qu'on en pense, est relativement simple.

Ne serait-ce que dans le projet architectural : l'architecte donne sa signature, nue, sur un terrain à priori vierge. Il ne dessine qu'un projet.

La page blanche du projet neuf ne comporte que peu de contraintes.

Et surtout, ces contraintes peuvent être relativement faciles à identifier, à quantifier.

Un projet sur existant suppose d'abord une première étude, très précise, qui aboutit à la connaissance du bâtiment existant.

Cette étude comporte nombre de diagnostics techniques mais également une appropriation sensible, un ressenti des emprises.

De cette connaissance dépend la réussite du projet.

Puis ce même projet suppose ensuite une seconde étude, qui est la réflexion sur le projet à proprement parler, en étroite interaction, en cohérence avec le bâti existant.

Sur le plan juridique, voire judiciaire, cette absence de « page blanche » technique se traduit souvent par la formule « L'enfer c'est les autres », à la fois parce les travaux dans un bâtiment anciens impliquent que d'autres avaient réalisés ou fait réaliser les travaux précédents et que, dans le milieu urbain qui nous intéresse directement, a fortiori dans des immeubles en copropriété, d'autres peuvent avoir leur mot à dire sur les travaux nouveaux envisagés.

L'identité du maître d'ouvrage est aussi à prendre considération en ce sens que, à côté de programmes d'envergure pour des réhabilitations, en logement ou bureaux, nombre de travaux sur anciens sont le fait de particuliers, profanes en matière de travaux et de réglementation, tout en ayant des souhaits (pour ne pas dire exigences) et des contraintes (notamment financières et de calendrier) qui représentent autant de sources de risques pour les professionnels amenés à intervenir, mais aussi pour eux directement.

➤ Définition : Bâtiment ancien ou bâtiment existant ?

La première question est celle de savoir quand on commence à parler de bâtiment « ancien ».

A proprement parler, il n'existe pas (encore) de définition légale, si ce n'est officielle du bâtiment ancien.

Toutefois, il est d'usage de parler de bâti ancien pour définir tous les bâtiments conçus avec des techniques de construction anciennes. Généralement on estime que le bâti ancien est le bâti conçu avant 1948.

Les bâtiments des années 60 ou 70 ne sont ainsi pas considérées comme des bâtiments anciens car elles utilisent presque systématiquement du béton (parpaings) et du ciment, qui sont des matériaux de construction modernes.

Il convient de relever que le 20 mars 2025 le Sénat a adopté une proposition de loi visant (sur le plan essentiellement thermique) à modifier l'article L 111-1 du Code de la construction pour préciser que le bâti ancien est « *un bâtiment construit selon des techniques et avec des matériaux traditionnels tels que la pierre, la terre crue, la brique de pays, du bois, conférant aux parois extérieures une bonne perméance à la vapeur d'eau. Au sens de la réglementation thermique, il s'agit de l'ensemble des bâtiments construits avant 1948* ».

Au-delà du fait que ce texte n'a pas encore force de loi, il convient de relever qu'il vise surtout les normes thermiques. A ce titre, il renforce le faisceau d'indices permettant de considérer qu'un bâtiment ancien est celui qui a été construit avant 1948.

Néanmoins, que ce soit sur le plan technique ou juridique, les bâtiments des années 50, 60 ou 70 soulèvent des questions identiques, par exemple au moment de changer des huisseries ou d'installer des équipements tels que la climatisation.

Certains propos de cette conférence concerneront donc aussi bien les bâtiments anciens (comme pré 1948) que les bâtiments existants même s'ils sont postérieurs.

➤ **Diverses contraintes**

Le projet sur le bâti existant comporte nombre de contraintes très diverses avec entre autres :

- Contraintes techniques ;
- Thématiques de propriété et servitudes ;
- Contraintes climatiques ;
- Contraintes d'usages, d'occupation et de coactivité ;
- Approches sociales et culturelles (ABF) ;
- Propriété intellectuelle...

Ces contraintes peuvent créer des dérapages temporels (avant ou pendant les travaux), ainsi que des dérapages budgétaires, surtout lorsqu'elles n'ont pas été appréhendées en amont du projet.

Le maître d'ouvrage doit être sensibilisé aux aléas de chantier.

Une fois encore, si de nombreux diagnostics peuvent élaguer le terrain, la connaissance du bâti est indispensable au succès du projet (notamment celle de l'architecte, généraliste au point de vue global et dépositaire d'une approche technico-sensible).

Un sujet ne doit pas être négligé : quelles sont les limites précises de prestation ? Car on peut n'intervenir que sur une partie du bâti : cette limite doit être posée précisément pour éviter que soit reproché un défaut de construction sur une zone ou un élément sortant de la limite de prestation.

Cette contrainte concerne aussi les entreprises de construction, a fortiori quand le maître d'ouvrage non professionnel fait le choix de ne pas prendre d'architecte.

L'entreprise devient alors responsable de la conformité des travaux, notamment aux règles d'urbanisme (*Cass. 3^e civ., 6 nov. 2013, n° 12-18844, PB*)

• **Contraintes techniques**

En termes de technique, l'intervention peut signifier un transfert des responsabilités du constructeur, ou une création de celles-ci : intervenir sur un bâtiment instable constitue une acceptation tacite de la responsabilité de cette instabilité.

Plus généralement, l'intervention sur un bâtiment ancien ou existant engage la responsabilité de l'entreprise qui accepte le bâtiment en l'état et ne s'assure pas que ses travaux ne vont pas générer de désordres ou qu'ils seront compatibles avec le reste du bâtiment et de ses installations (*Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n° 11-20532, 1327 : l'entrepreneur chargé du remplacement d'un insert est tenu de s'assurer du bon fonctionnement de l'ensemble de l'installation*).

La découverte en cours de chantier d'imprévus peut créer de nouvelles contraintes techniques qui n'étaient pas quantifiables : si le Maître d'ouvrage se protège des travaux supplémentaires (TS) en se prévalant de la notion de « global et forfaitaire », beaucoup d'entreprises sont tentées de dénoncer leur marché. Ce point de friction peut mettre l'opération en péril, si aucun consensus n'est trouvé.

De nombreuses thématiques se dégagent, avec entre autres :

- **Structurelles :**

Il convient de s'assurer que le bâti existant est à même de supporter le nouveau projet.

Certains éléments visuels peuvent être trompeurs



Découverte en cours de chantier, après décaissage

Ce point concerne la structure même de l'existant mais aussi la mécanique des sols sur lequel il repose.

Ce nouveau projet peut supposer la création de superstructures qui peuvent être interdites par son environnement : avoisinants, servitudes ou autres (personnellement, je n'accepterais pas qu'un fasse passer un poteau dans mon salon pour que mon voisin crée un étage supplémentaire...).

Il convient également de s'assurer que le bâti existant est à même de supporter les moyens mis en œuvre pour les travaux : vibration, encombrement et poids des véhicules...

Classiquement la Cour de cassation retient la responsabilité de l'architecte ou de l'entreprise, notamment au titre de leur devoir de conseil, pour ne pas avoir mené les études nécessaires ou ne pas avoir suivi le chantier.

A l'inverse, la Cour limite cette responsabilité au périmètre de l'engagement contractuel qu'avait pris le professionnel. Pour un cas de mission de direction de travaux limitée aux « travaux de gros œuvre et de terrassement » (Cass. 3e civ., 25 mai 2022, n° 19-23.837).

- Incendie

Le projet peut augmenter le nombre d'occupants potentiels d'un immeuble, donc créer de nouveaux besoins en matière de sécurité incendie (dégagements, UP, désenfumage, alarmes...).

Ces nouvelles contraintes peuvent être impossibles à prendre en compte, étant donnée la situation de l'existant.



Création d'UP suite obligation en matière d'incendie sur un hôtel : escalier posé, sur rampe de parking appartenant à un tiers dans cour appartenant à un tiers

La Cour retient aussi partiellement la responsabilité du maître d'ouvrage quand il n'a pas suivi les recommandations du maître d'œuvre :

« La cour d'appel a relevé que M. [S], avait, bien que n'y ayant pas été autorisé par une assemblée générale, fait procéder à la surélévation de la toiture et modifier les combles pour en faire un logement en accroissant la charge sur un plancher très ancien par changement de destination, après avoir refusé un devis du maître d'oeuvre préconisant une réhabilitation complète qu'il se refusait toujours à entreprendre, y privilégiant un simple confortement, en dépit des conclusions et préconisations du rapport de l'expert.

Ayant pu déduire de ces constatations la prise délibérée de risques que M. [S] ne pouvait ignorer, tant au regard de l'ancienneté du bâtiment que de son refus persistant d'une réhabilitation complète et conforme aux règles de l'art, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage, a légalement justifié sa décision ». (Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n° 18-24.581)

- Surface et destination

Le cas des très petites surfaces (« chambres de bonnes ») est particulier en ce qu'il cumule souvent les contraintes 1) d'autorisation de la copropriété pour un raccordement, 2) de coûts limités par les propriétaires et 3) de temps, pour aller vite.

Les risques pour le maître d'œuvre ou l'entreprise faisant fonction, en termes de devoir de conseil, se doublent du risque lié à l'impossibilité » (au moins en droit) de louer ces petites surfaces.

En effet, le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent fixe des conditions alternatives en matière de surface ou de volume mais, à Paris, la Cour d'appel privilégie les règles du règlement sanitaires de la Ville de Paris ne retenant que la surface de 9m² :

Au vu de ces éléments, l'unique pièce principale étant d'une surface inférieure à 9 m², le logement objet du bail n'est pas conforme aux normes de décence du règlement sanitaire départemental de [Localité 9] non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci ». (CA Paris, pôle 4 ch. 3, 9 juin 2022, n° 18/09880)

- Fluides

Notamment les canalisations, qui entravent nombre de projets.

Puissance électrique : machines requérant une puissance supérieure à l'existant.

Le raccordement des évacuations d'eau sur des colonnes communes dans les immeubles en copropriété nécessite d'avoir obtenu l'accord préalable de l'assemblée générale (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

La réalisation de ces travaux sans autorisation engage la responsabilité du propriétaire, qui peut être condamné à remettre en état (**Cass. 3e civ., 28 janv. 2021, n° 19-10.922**) mais aussi de l'entreprise et de l'architecte en garantie

- Le degré de finition

Il est fréquent que le degré de qualité attendu ne soit pas atteint, étant donnés les supports.

- **Thématiques de propriété et servitudes**

Dans nombre de cas, ces questions apparaissent malheureusement en cours de projet :

- A qui appartient vraiment le bâtiment : ai-je vraiment toutes les autorisations de tous les propriétaires ?

La question de savoir qui est le maître d'ouvrage n'est pas neutre, notamment pour l'aménagement de locaux professionnels où le locataire peut se trouver dans la position de diriger des travaux qui relèvent du propriétaire :

« ..si le maître d'ouvrage véritable était la société F. (propriétaire), la société T. (locataire) s'était comportée, à l'égard de la société M., comme le maître d'ouvrage apparent en recevant et en acceptant les devis, en approuvant les plans, en assistant aux réunions de chantier et en dirigeant les travaux ». (Cass. 3e civ., 23 mars 2017, n° 15-23.683)

- Que dit le règlement de copropriété ?
- Existe-t-il des servitudes de passage, radio... ?
- Des mitoyennetés : puis-je m'appuyer sur tel ou tel mur ?
- Droit d'échelle ?
- Intervention sur mur enterré depuis une propriété voisine ?



Dégradations d'enduits et pourrissement d'un mur par eaux de pluie s'infiltrant dans terrain voisin : le droit d'échelle n'existe pas pour travaux enterrés

La Cour de cassation rappelle souvent le caractère obligatoire de la servitude de droit d'échelle et restreint les préjudices du voisin pour trouble de jouissance, a fortiori quand il profite indirectement des travaux.

La cour d'appel a relevé que les travaux mis à la charge de M. et Mme [E] étaient d'une durée réduite de deux mois, et que les ouvriers ne seraient amenés à être présents que sur une partie limitée de son fonds, située en limite de propriété.

Elle en a souverainement déduit que cette occupation, limitée dans le temps et circonscrite dans l'espace, nécessaire à la réalisation des travaux profitant à Mme [X], ne lui causait aucun préjudice de jouissance. (Cass. 3e civ., 27 juin 2024, n° 22-20.985)

- **Contraintes climatiques**

Les contraintes pour le respect climatiques peuvent entraver un projet :

- Obligation de créer des complexes d'isolations thermiques (toitures, ravalement) : ces complexes peuvent être en inadéquation avec le bâti existant (matériaux), les règlements d'urbanisme ou les velléités des ABF ;
- Problématiques d'évacuation des eaux de pluies, des surfaces de terrains en pleine-terre...

- **Contraintes d'usages, d'occupation et de coactivité**

La modification de l'occupation peut créer des problématiques de structure, de sécurité incendie ou d'accessibilité aux PMR :

- Charge d'exploitation d'un plancher ;
- Nombre d'UP, désenfumage...
- Création d'accès PMR, dégagements...

Dans le cadre d'une rénovation lourde d'un immeuble, un occupant (squatter) peut ne pas déménager, ce qui peut créer un dérapage de planning ou des contraintes de réalisation sans cohérence avec les travaux prévus.

Les travaux peuvent être limités par des contraintes aussi diverses que le silence réclamé pendant les offices cultuels.

Dans le cadre d'une rénovation partielle, les usagers restant sur place doivent être considérés, notamment en matière de flux circulatoires (en prenant en compte approvisionnements, sécurité incendie, accessibilité PMR...) ;

- **Approches sociales et culturelles**

- **Milieu occupé**

Beaucoup d'interventions sur bâti existant se font en milieu occupé : les occupants peuvent complexifier cette intervention, soit par leurs revendications (demandes de matériaux plus qualitatifs que prévus, aménagements d'horaires de chantier...) ou leur comportement (intervention dans des cités).

- **L'Architecte des Bâtiments de France**

Les caprices de ce dernier sont beaucoup plus compliqués à appréhender dans un projet mêlant ancien et récent : outre l'aspect artistique, l'ABF peut nous imposer des matériaux et méthodes de réalisation coûteux, rendant l'opération non viable.

• **Propriété intellectuelle**

L'intervention sur bâti existant peut modifier ledit bâti et créer une problématique de propriété intellectuelle.

➤ **Conclusion**

N'oublions jamais que plane au-dessus du professionnel de la construction (entreprise, Maître d'œuvre...) une épée de Damoclès, une espèce de « fourre-tout » qui dit qu'il a forcément tort (n'oublions pas la fameuse expression « c'est la faute à l'architecte ») et qu'on peut l'appeler en responsabilité pour tout problème : il s'agit du « devoir de conseil ».

➤ **Questions**

• **Je transforme mon habitation en salon de coiffure ?**

- Charge d'exploitation de 150 à 250kg/m² ;
- Aménagements sanitaires : réseaux EF/EC, évacuations, étanchéité, traitement d'air (VMC), bruit ;
- Quid de la sécurité incendie ?
- De l'accessibilité ERP ?
- Mon client a-t-il obtenu toutes les autorisations : copropriété, affectation de son bail... ?

• **Dans le cadre d'une surélévation, je découvre que les murs périphériques sont soit mitoyens, soit aux voisins ?**

Si mur mitoyen : autorisation du voisin requise si travaux de structure impactent solidité du mur.

Si murs appartenant aux voisins : obligation de créer une structure interne à l'enveloppe de mon bâtiment, ce qui crée :

- Surcout ;
- Planning projet ;
- Mécanique des sols (quelles fondations) ;

• **Dans le cadre d'une surélévation, des cheminées n'étaient pas identifiées sur les propriétés voisines**

Qui est responsable en cas d'intoxication au dioxyde de carbone ou d'incendie ?

• **Je souhaite supprimer des poteaux dans mon local**

Non, sauf étude BET et autorisation de copropriété.

• **Je souhaite supprimer des cloisons dans mon local**

Dépend du type de cloison : les anciennes cloisons devenant « semi-porteuses ».

• **J'installe des WC dans ma SDB ?**

Puis-je rejeter mes eaux vannes dans une canalisation d'eaux usées sans créer un désordre olfactif ?

• **J'installe une douche à l'italienne ?**

Attention au support.

Résine d'étanchéité indispensable, obligatoire en copropriété

• **J'installe une baignoire ou une cuisine aménagée**

- Quid de VB/VH ?

- **J'enlève la moquette au sol de mon appartement haussmannien**

Autorisé mais problèmes de voisinage en perspective.

- **Je supprime le faux-plafond de mon appartement pour retrouver les poutres apparentes ?**

Outre les problèmes de voisinage, problèmes de sécurité incendie.

- **Je remplace le parquet et la chappe de mon appartement : la copropriété peut-elle s'y opposer ?**

Non, ils m'appartiennent.

- **Je pose une climatisation : quid du compresseur ? DP ?**

DP requise.

Problèmes de voisinage en perspective, même si les normes acoustiques sont respectées (notamment pour bruit et chaleur).

- **Je pose un compresseur de climatisation dans ma cave**

Problèmes de voisinage en perspective, même si les normes acoustiques sont respectées (notamment pour bruit et chaleur).

Bouleversement des flux de ventilation naturelle.

- **Je modifie la VMC ?**

Bouleversement des flux de ventilation naturelle ou VMC existante.

- **Je réunis des chambres de bonnes ou subdivise un hôtel particulier ?**

- Problématique de normes incendie (désenfumage, UP), de bruit...
- Eléments techniques à considérer (puissance de chaudière car ajout de radiateurs, désembouage des radiateurs, puissance électrique du général...),

- **Synthèse de lots techniques**

Les nouveaux lots techniques ne sont peut-être pas compatibles avec les existants.

- **Quid des parties communes spéciales ?**

Je remplace mes volets, garde-corps...

- **Je remplace mes fenêtres ?**

- Autorisation de copropriété ;
- Déclaration préalable ;

- **Je souhaite une terrasse en bois sur ma terrasse à usage privatif**

Quelles autorisations obtenir ?

- DP ;
- AG ;

Quelles contraintes ?

- Structure ?
- Evacuation EP...
- Hauteur des garde-corps ?
- Hauteur des acrotères ?

- **Je souhaite privatiser une terrasse ou balcon**

Quelles autorisations obtenir ?

- DP ;
- AG ;
- Achat de parties communes

Quelles contraintes ?

- Structure : changement de la charge d'exploitation ?
- Type de garde-corps ?
- Cheminées, grilles et événements ?



- **Je souhaite ravaler : la législation m'impose un ITE sur un haussmannien**

L'ABF peut (souvent) s'y opposer.

Attention à la compatibilité avec le support.

- **Clause suspensive de vente ?**

Travaux soumis à l'accord de tiers (ABF, copropriété...).

- **Nuisances pendant le chantier :**

- Bruit ;
- Tension électrique ;
- Poussière ;
- Dégradation des parties communes ou privatives ;

- **Diagnostics insuffisants**

Découverte de plomb ou d'amiante pendant le chantier :

- Qui paye les retards ?
- Qui paye tout court ?

- **Qui paye le dérapage de planning dû à des insuffisances techniques ? ?**

Les entreprises peuvent être appelées en responsabilité par le MO, mais le MO peut également être appelé en responsabilité par les entreprises pour non maîtrise de son projet ayant entraîné une mobilisation plus longue que prévue de ses effectifs, une perte d'industrie.

- **Cas de points durs consécutifs à des travaux de reprise en sous œuvre**

Pour des questions de budget, la plupart des RSO ne sont que partielles, créant des points durs et l'apparition de nouvelles pathologies (fissures et lézardes)



- **Quid du « semi castor » qui paye les matériaux et matériels ?**

L'entreprise est-elle responsable de la défaillance de ces éléments ?

L'entreprise peut-elle demander un TS pour mise en œuvre plus longue que prévu ?

- **Empiètement dans les parties communes ou chez le voisin**

Il peut être effectué à cause d'une méconnaissance de l'emprise exacte de la propriété du MO.

- **Pression du MO sur Moe**

- L'entreprise ou le Moe peut être poussé à la faute par une immixtion de la part du maître d'ouvrage.
- Il est à noter que certaines immixtions peuvent être volontairement désastreuses de la part de maîtres d'ouvrage mal intentionnés, dont le but caché est de se faire rembourser tout ou partie de leurs travaux ;