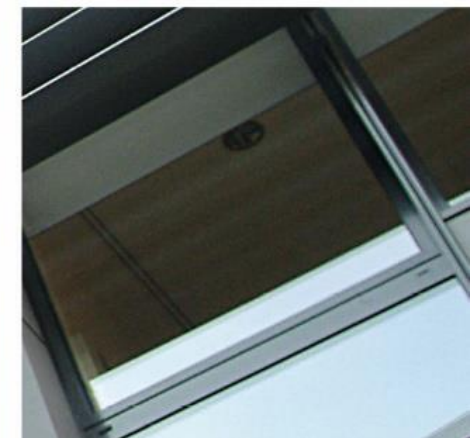
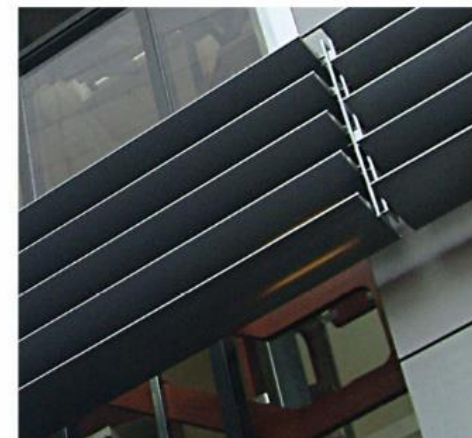


webinaire >> RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE

16 février 2022



Juriste Christopher Perexempel, Gestionnaire de sinistres PROTECT

Responsabilité de l'architecte



PROTECT

Partie I : Nouvelles législations relatives à l'obligation d'assurance des constructeurs

I. Loi Peeters-Borsus :

la Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction (LOI 1)

II. Loi Peeters-Ducarme :

la Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction (LOI 2)

Partie II : Le contrat d'architecture

**Les clauses importantes du contrat d'architecture
relatives à la responsabilité**

Partie III : Questions

Responsabilité de l'architecte



PROTECT

Partie I : Nouvelles législations relatives à l'obligation d'assurance des constructeurs

I. Loi Peeters-Borsus :

la Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction (LOI 1)

II. Loi Peeters-Ducarme :

la Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction (LOI 2)

Partie II : Le contrat d'architecture

**Les clauses importantes du contrat d'architecture
relatives la responsabilité**

Partie III : Questions

I. Loi Peeters-Borsus

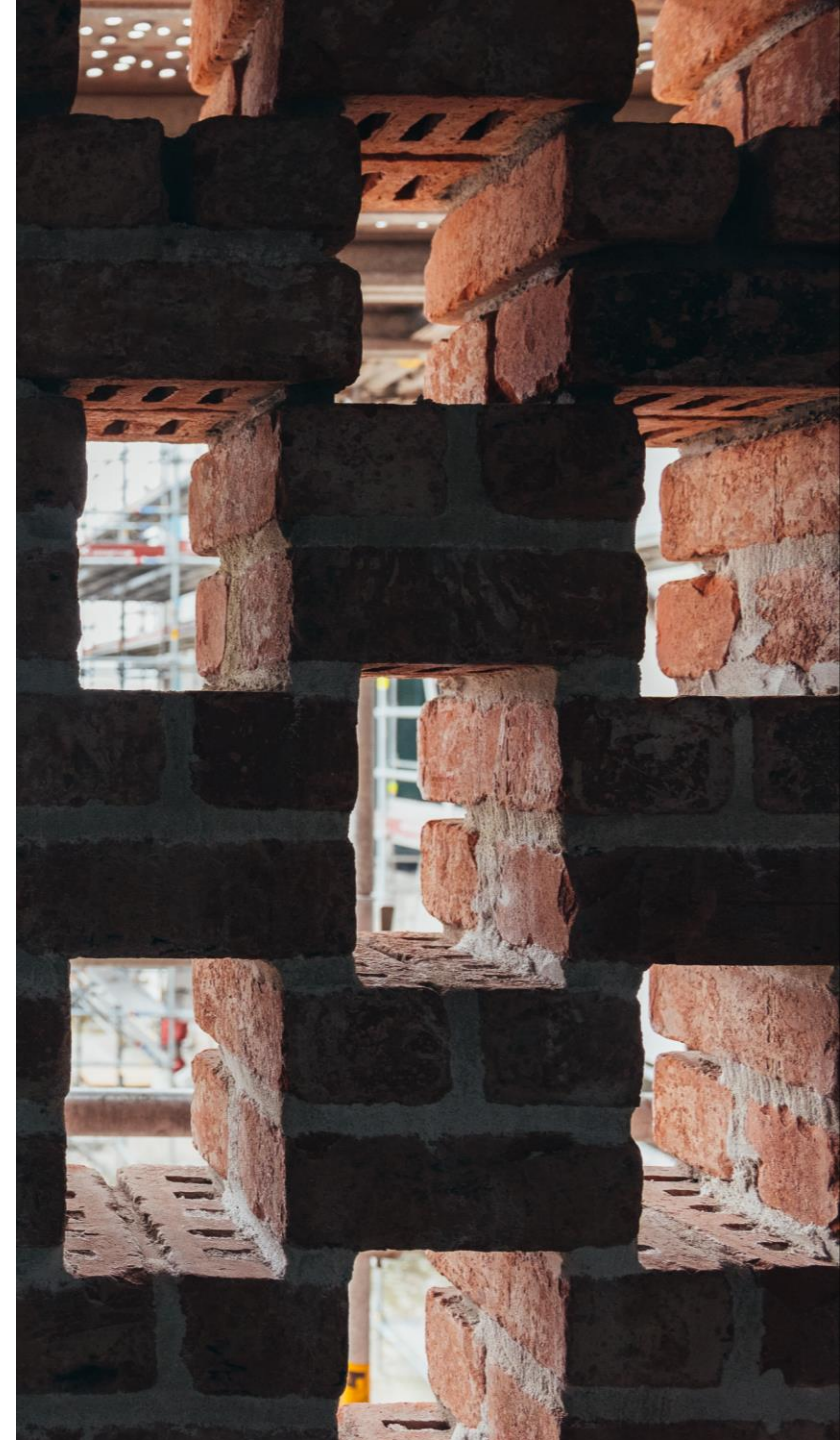
Récapitulatif sommaire de la Loi

- Loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte
- Loi du 31 mai 2017 (MB 09 juin 2017), modifié par les Lois du 30 juillet 2018 (MB 5 septembre 2018) et du 9 mai 2019 (MB 26 juin 2019)
- Entrée en vigueur: 01/07/2018
- La loi impose à certains entrepreneurs, aux architectes et à certains autres prestataires l'obligation d'assurer leur responsabilité décennale pour des projets de logement pour lesquels un permis définitif a été accordé après le 30 juin 2018 et pour lesquels le concours d'un architecte est obligatoire

I. Loi Peeters-Borsus

Champ d'application

- Travaux immobiliers ou prestations intellectuelles relatives à un travail immobilier sur habitations situées en Belgique
- Permis définitif après le 30/06/18
- Destinées, dès le début des travaux, totalement ou partiellement (> 50%) au logement
- Pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire.



I. Loi Peeters-Borsus

Quels projets sont soumis à l'obligation d'assurance?

SOUMIS :

- **Maison unifamiliale**
- **Immeuble à appartements**
- **Lofts**
- **Habitation avec bureau (habitation = plus de 50% de la surface)**
- **Projets mixtes (plus de 50% de la surface = habitation)**
- **Etc.**

NON SOUMIS :

- **Maison de repos**
- **Hôpitaux**
- **Monastères**
- **Hotels**
- **Kots**
- **Chambres pour travailleurs saisonniers**
- **Etc.**

CAS DOUTEUX :

- **Résidence services**
- ***Co-housing* sans lien familial**

I. Loi Peeters-Borsus

Qui est soumis à l'obligation d'assurance?

Autres prestataires :

- **Oui :**
architecte, ingénieur en stabilité
X fonctionnaires
- **Non :**
architecte d'intérieur, CSS, ingénieur en techniques spéciales ...,



I. Loi Peeters-Borsus

Quels sont les entrepreneurs soumis à la Loi ?

- Art 2, 1° Loi: entrepreneur = toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, sur des habitations situées en Belgique, pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte
- Ceux qui ont une responsabilité décennale c-à-d ceux qui effectuent des travaux relatifs au gros-œuvre fermé ou qui réalisent le gros-œuvre fermé.
- Art. 23, 2° Loi Peeters-Ducarme modifiant art. 2.8° Loi Peeters-Borsus gros-œuvre fermé :
« les éléments qui concourent à la stabilité ou à la solidité de l'ouvrage ainsi que les éléments qui assurent le clos et couvert et l'étanchéité à l'eau de l'ouvrage. »



I. Loi Peeters-Borsus

Quels sont les entrepreneurs soumis à la Loi ?

SOUMIS

- Entreprise générale
- Gros-œuvre
- Toiture
- Menuiseries extérieures
- Fondations
- Façade

CAS LIMITES

- Firma de sondages
- Travaux de terrassement
- Chape

NON SOUMIS

- Travaux de parachèvement
- Démolitions
- Installation sanitaire
- Chauffage
- Peinture
- Menuiseries intérieures
- Poseur de revêtement de sol
- Plombier
- Électricien

I. Loi Peeters-Borsus

Quid des auto-constructeurs ?

- Auto-constructeur =
un maître d'œuvre qui effectue des travaux pour son propre projet
- Conformément à l'article 2, 1° de la loi, un entrepreneur est
« toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, sur des habitations situées en Belgique, pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte ».
- Pas soumis à la Loi
- **Attention** : pas pour autant que les autres partenaires de construction n'y sont pas soumis.

I. Loi Peeters-Borsus

Qui doit être assuré dans le contrat d'assurance



Entrepreneurs, architectes, autres prestataires mentionnés dans la police



Leurs préposés et **sous-traitants (!)**



Personnel et stagiaires, apprentis et collaborateurs lorsqu'ils agissent pour le compte de l'assuré



Administrateurs, gérants, membres du comité de direction et tout autre organe de la personne morale, lorsqu'ils agissent pour le compte de la personne morale dans le cadre de l'exercice des travaux/prestations précités

I. Loi Peeters-Borsus

Quelle responsabilité faut-il couvrir ?

Responsabilité décennale visée aux art.1792 et 2270 CC

- Pour :
 - solidité
 - stabilité
 - étanchéité qui met en péril la solidité ou la stabilité
- Pas :
 - En phase de conception et en phase de construction
 - Vices cachés légers :
acoustique, fissures, défauts dans les matériaux, fissures/cloquages revêtement de sols, condensation



I. Loi Peeters-Borsus

Quelles sont les garanties minimales ?

Valeur de reconstruction < 500.000
EUR

=> Valeur de reconstruction

Valeur de reconstruction > 500.000
EUR

=> 500.000 EUR par sinistre (*)
(matériels et immatériels)

Remarque : pour tout le bâtiment (non
par appartement)

(*) abexation

I. Loi Peeters-Borsus

Une nouvelle obligation de contrôle pour l'architecte

- L'architecte doit vérifier que les entrepreneurs et les autres prestataires soumis à l'obligation d'assurance peuvent produire une attestation d'assurance
- L'attestation d'assurance doit être remise au maître de l'ouvrage et à l'architecte- *"il réclame cette attestation le cas échéant »*(art 12 §1, 2°)
- L'absence de contrôle de l'architecte peut être sanctionnée par une amende pénale et une amende économique
- L'attestation doit être présentée avant l'entame du travail immobilier concerné pas obligatoirement au moment de la conclusion du contrat d'entreprise

I. Loi Peeters-Borsus

Sanctions en cas d'infraction

Entrepreneur et autres prestataires pour infraction à l'obligation d'assurance

Avertissement

Somme transactionnelle

Amende pénale de 26 à 10.000 EUR

Architectes pour infraction à l'obligation d'assurance et au devoir de contrôle de l'attestation d'assurance des entrepreneurs et autres prestataires de services

Avertissement

Somme transactionnelle

Amende pénale de 26 à 10.000 EUR

Amende pénale niveau I cf. art. XV.70 du Code de Droit économique (26 à 5000 EUR)

- Arrêté Ministériel du 19 août 2021 : Publié le 30 août 2021 au M.B
- Agents chargés de rechercher et de constater les infractions commises au regard des Lois Peeters-Borsus et Peeters-Ducarme relatives à l'assurance obligatoire (ne concerne que l'architecte)
- X pour les entrepreneurs et autres prestataires de services

Responsabilité de l'architecte



PROTECT

Partie I : Nouvelles législations relatives à l'obligation d'assurance des constructeurs

I. Loi Peeters-Borsus :

la Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction (LOI 1)

II. Loi Peeters-Ducarme :

la Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction (LOI 2)

Partie II : Le contrat d'architecture

**Les clauses importantes du contrat d'architecture
relatives à la responsabilité**

Partie III : Questions

I. Loi Peeters-Ducarme

Récapitulatif sommaire de la Loi

- Loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers.
- Loi du 9 mai 2019 (M.B. 26 juin 2019) – entrée en vigueur le 1er juillet 2019

Deux aspects:

- D'une part, une assurance obligatoire de la RC des prestataires de services
- D'autre part, une adaptation/un ajout à la Loi du 31 mai 2017, e.a. la définition du gros oeuvre fermé : les éléments qui concourent à la stabilité ou à la solidité de l'ouvrage ainsi que les éléments qui assurent le clos et couvert et l'étanchéité à l'eau de l'ouvrage.
- **Ne concerne pas les entrepreneurs**

I. Loi Peeters-Ducarme

Récapitulatif sommaire de la Loi

- Obligation d'assurance de la responsabilité civile des prestataires de service dans le secteur de la construction:
 - Également pendant la phase de conception et d'exécution
 - A partir de la réception pour VCL
 - Logement et non-logement
 - pas d'obligation de l'intervention d'un architecte
- x **Pas la responsabilité décennale** (art1792 C.civ.)



I. Loi Peeters-Ducarme

Résponsabilité par phase Nouvelles législations

Période	Logement	Non-logement
Phase concept & Construction	RC Professionnelle LOI 2	RC Professionnelle LOI 2
Agréation		
Période décennale	Responsabilité V.C.L. RC professionnelle LOI 2	Responsabilité V.C.L. RC Professionnelle LOI 2
	Responsabilité décennale Vices graves LOI 1	Responsabilité décennale Vices graves

Responsabilité de l'architecte



PROTECT

Partie I : Nouvelles législations relatives à l'obligation d'assurance des constructeurs

I. Loi Peeters-Borsus :

la Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction (LOI 1)

II. Loi Peeters-Ducarme :

la Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction (LOI 2)

Partie II : Le contrat d'architecture

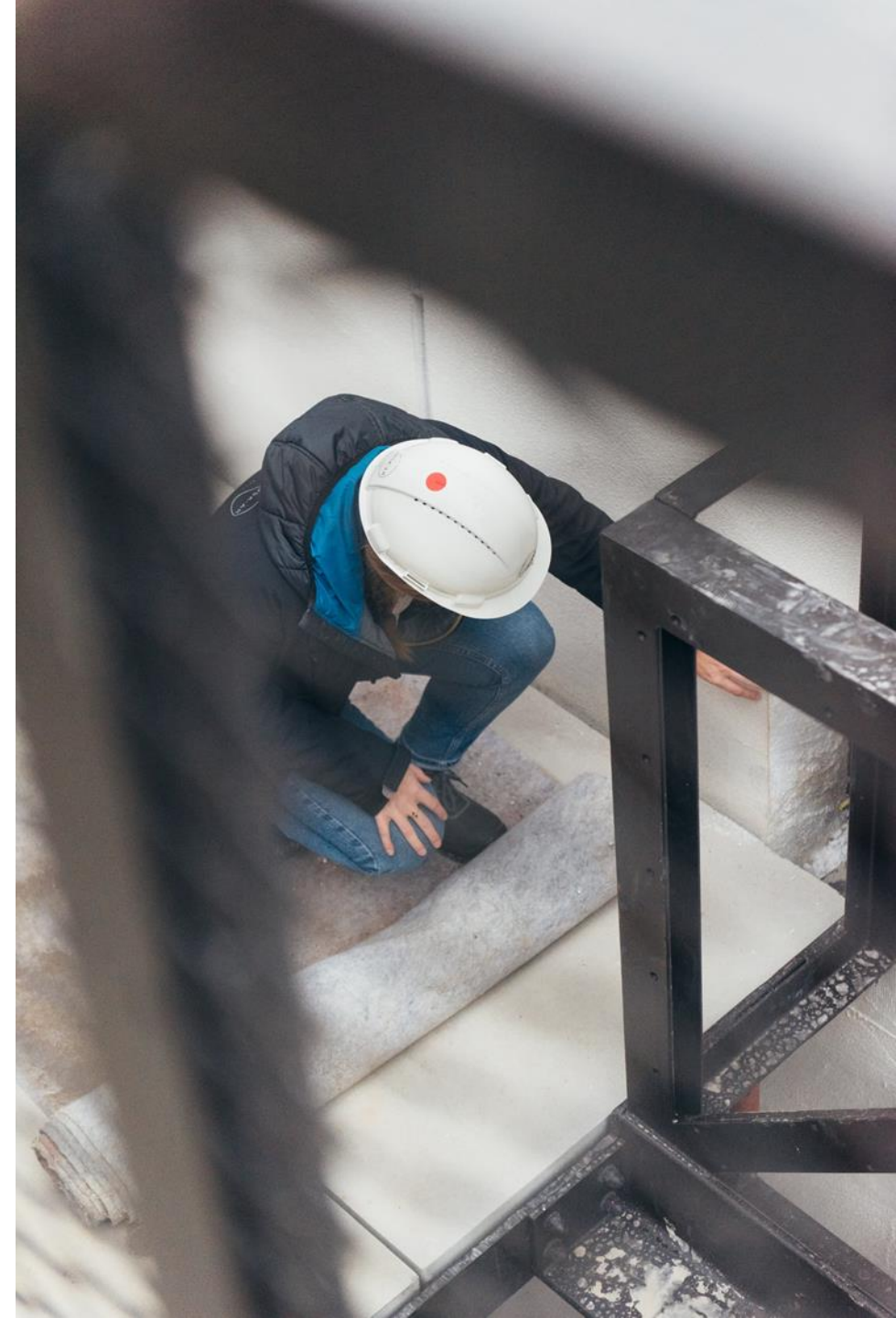
**Les clauses importantes du contrat d'architecture
relatives à la responsabilité**

Partie III : Questions

Le contrat d'architecture

Aperçu des clauses importantes

- Mission d'information active
- Obligation de moyen vs résultat
- Dettes fiscales et sociales de l'entreprise
- Avertir en cas de début de chantier
- Vices cachés
- Départ de la responsabilité décennale
- Clause Loi Peeters-Borsus
- Responsabilité in solidum
- (...)



Le contrat d'architecture

Obligation d'information active de l'architecte

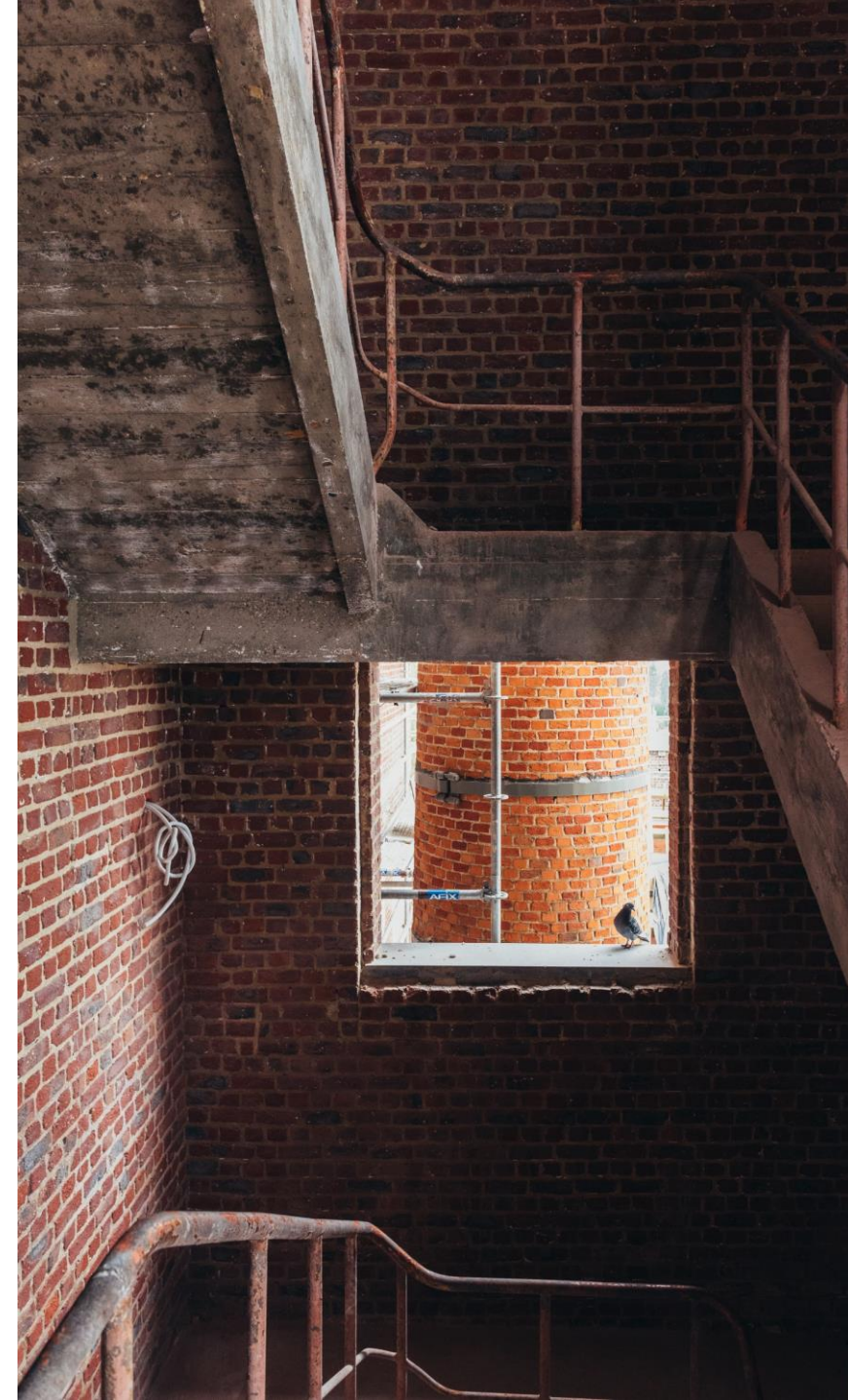
- Désignation de conseillers :
Géomètre – Ingénieurs –
Coordinateur de chantier –
PEB – Coordinateur sécurité et
santé
- Choix
- Pas de sous-traitance
- Exclusion de contrôle



Le contrat d'architecture

Obligations de moyen et de résultat

- Distinction repose sur la charge de la preuve
- Moyen : critère de l'architecte normalement prudent et diligent
- Résultat : résultat doit être atteint
- Une faute ne doit pas être prouvée
- Le seul fait que le résultat fixé ne soit pas atteint est fautif



Le contrat d'architecture

Information en cas de début de chantier

- Obligation du MO à prévoir dans le contrat
- À défaut :
non-respect d'une obligation légale et contractuelle
- Si début travaux sans information préalable = acte équipollent à rupture unilatérale = le MO a mis fin à la mission d'architecture en agissant de la sorte
- Poursuite de la mission ?
Ok si pas de travaux structurels réalisés ou
contrôle encore possible AVEC état des lieux
contradictoire MAIS déconseillé



Le contrat d'architecture

Vices cachés légers et vices graves

Vices graves :

- Apparent ou caché
- Qui portent atteinte ou sont susceptibles de porter atteinte à la structure de l'édifice

exemple :
fissures affectant les fondations

Vices cachés légers :

- Non visibles lors d'un examen normal des lieux par un architecte normalement prudent et diligent
- Ne portent pas atteinte ou ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité et/ou la solidité de l'édifice

exemple :
défauts de finition (problème acoustique, ...)

Le contrat d'architecture

Vices cachés véniels

- Principe :
10 ans conformément
art. 2262 bis §1 CC
- Possibilité d'exclure sa
responsabilité vis-à-vis des vices
cachés légers
- Jurisprudence non-uniforme

PROTECT propose :

- B2C : 3 ans à partir de la RP
- B2B : 1 an à partir de la RP

Le contrat d'architecture

La réception

- Pas de cadre légal, sauf Loi Breyne et marché public
- Marché privé :
principe de la double réception : prévoir que la RP vaut agréation
- Contradictoire ou tacite
- Quand tacite ?
En cas de comportements qui ne sont pas susceptibles d'une autre interprétation
- Sécurité juridique :
contrat et procès-verbal de réception provisoire stipulant clairement que la réception vaut agréation des travaux et services et constitue le point de départ de la responsabilité décennale de l'entrepreneur et de l'architecte

Le contrat d'architecture

La réception

- La réception couvre les vices apparents à l'exception des vices graves (art. 1792 CC)
- Point de départ de la responsabilité décennale et de la responsabilité pour les vices cachés légers
- Réceptions séparées VS réception globale ?
 - ➔ qu'est-il prévu dans le contrat ?



Le contrat d'architecture

Clause Loi Peeters-Borsus

- Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction
- Ingénieur/entrepreneur soumis à l'obligation de fournir une attestation d'assurance avant le début des travaux
- Devoir de contrôle dans le chef de l'architecte
- Imposer au maître d'ouvrage d'interdire accès à la personne qui n'a pas fourni sa preuve d'assurance



Le contrat d'architecture

In solidum

- Plusieurs fautes constituant
➡ 1 seul dommage
- Répartition des responsabilités
- Solvabilité ?
- Arrêt de la Cour de Cassation du 5 septembre 2014 :
la clause d'exclusion n'est plus acceptée pour les vices cachés graves
(art. 1792 du code civil)

PROTECT conseille d'inclure deux clauses, ainsi qu'une clause relative à nullité :

- Une clause portant sur les vices cachés véniels
- Une clause portant sur les vices cachés graves (1792 CC)
- Une clause de nullité

Questions



nouveau service



PAS Academy agenda printemps 2022

22/mars

9h30 à 11h00

Nouvelle réglementation en matière d'incendie de façades

28/avril

9h30 à 10h30

Formes de collaborations entre concepteurs

Comment participer ? **Upgradez** votre **PROTECT** Service Standard **vers le PAS**



- >> Des formations précises
- >> Des conseils juridiques approfondis