

CC
LEX

SUJET DU JOUR

CEAB – 7 juin 2022

PANORAMA DES ASSURANCES
DE LA CONSTRUCTION

Christophe CHARDON - Avocat

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

1

CC
LEX

LES CONSTRUCTEURS

- Entrepreneurs
 - Gros œuvre
 - Second œuvre et finitions
- Architectes
- Bureaux d'études
 - Stabilité
 - Techniques spéciales
- Coordinateurs
- Promoteurs ?

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

2

CC
LEX

NATURE DU CONTRAT

ENTREPRISE	VENTE
Entrepreneur	Vendeur
Exécution Travail / Service	Transfert Propriété Bien
MO	Acquéreur
↑ ↓	↑ ↓
Prix	Prix

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

3

CC
LEX

NATURE DU CONTRAT

ENTREPRISE	VENTE
<ul style="list-style-type: none">• Entrepreneur• Sous-traitant• Architecte• Bureau d'étude• Coordinateur • Promoteur ?	<ul style="list-style-type: none">• Vendeur • Promoteur ?

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

4

CC
LEX

LES RISQUES

RESPONSABILITE CONTRACTUELLE
RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE
RESPONSABILITE SANS FAUTE
THEORIE DES RISQUES

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

5

CC
LEX

LES RISQUES

RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

Avant réception

Exécution en nature services/travaux promis

RECEPTION = AGREATION

Après réception

- Responsabilité vices cachés « véniels »
- **Responsabilité décennale**

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

6

LES RISQUES

RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE

Responsabilité pour faute

- Dégâts aux biens confiés (chalumeau couvreur)
- Dégâts aux autres corps de métier (projections disqueuse chauffagiste sur vitrages menuisier)
- Dégâts aux tiers (chute outil sur véhicule passant)
- Dégâts aux biens voisins (coup de pelleteuse sur pignon)

Responsabilité sans faute

- Report contractuel troubles anormaux de voisinage (art. 3.101 (544) C.Civ)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

7

LES RISQUES

THEORIE DES RISQUES

AVANT RECEPTION-AGREATION

L'entrepreneur est le gardien de l'ouvrage

- Chute pignon par tempête
- Vandalisme sur chantier

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

8

ASSURANCES – PANORAMA

ENTREPRENEUR	PROF. « INTELLECTUELLES »
<p>Couverture volontaire</p> <p>RC exploitation - RC après livraison</p> <p>Tous Risques Chantier (TRC)</p> <p>Assurance décennale – Assurance contrôle</p> <p>Couverture obligatoire</p> <p>RC10 Loi PEETERS (Loi 31.05.17)</p>	<p>Couverture obligatoire</p> <p>RC10 Loi PEETERS(Loi 31.05.17)</p> <p>RC PRO (Loi 09.05.19)</p> <p>+</p> <p>Obligations déontologiques architectes</p>

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

9

ENTREPRENEUR – RC EXPLOITATION



- Garantie généraliste – tous secteurs d’activité
- **Garantie de base :**
 - RC extracontractuelle en cours d’exploitation de l’activité
 - Dommages causés aux tiers
 - Corporels
 - Matériels
 - Immatériels consécutifs
 - Immatériels accidentels
 - + Frais de sauvetage
- **Garanties spécifiques → dommages (exemples) :**
 - Causés par Incendie, explosion, dégâts des eaux
 - Atteintes accidentelles à l’environnement
 - Causés par Engins de chantier et de levage
 - Causés aux biens de tiers lors exécution travaux chez le tiers

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

10

ENTREPRENEUR – RC EXPLOITATION



- **Garanties optionnelles avec surprime (exemples):**
 - Biens confiés et instruments de travail
 - Sous-traitants (si factures déclarées à assureur)
 - Vol
 - Moyens de transport
 - Dommages causés par installations (canalisations, câbles, etc...)
 - Dommages causés par mouvements de terrain lors travaux ou terrassements

ATTENTION aux capitaux déclarés
- **SONT HORS COUVERTURE**
 - Le propre ouvrage
 - La responsabilité contractuelle (sauf faute aquilienne)
 - Les troubles de voisinage (si report contractuel 3.101)
 - Les dommages après livraison produits/travaux

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

11

ENTREPRENEUR – RC APRES LIVRAISON



- **Complément indispensable à la RC Exploitation**
- **Garantie de base :**
 - RC contractuelle et extracontractuelle
 - Dommages causés par biens et produits après livraison par travaux après exécution
 - Dommages causés aux tiers
 - Corporels
 - Matériels
 - Immatériels consécutifs
 - + Frais de sauvetage
- **SONT HORS COUVERTURE**
 - Les produits, biens ou travaux défectueux (le propre ouvrage)
 - Les défauts de performance, d’adéquation, de qualité, etc...
 - Dispersion d’amiante, déchets nocifs,...
 - Responsabilité décennale

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

12

ENTREPRENEUR – RISQUES SPECIFIQUES 

Comment couvrir les risques spécifiques non visés par RC Exploitation et RC Après livraison ?

- Le propre ouvrage
- Les « risques » avant livraison
- Les troubles de voisinage (report 3.101)
- Etc...

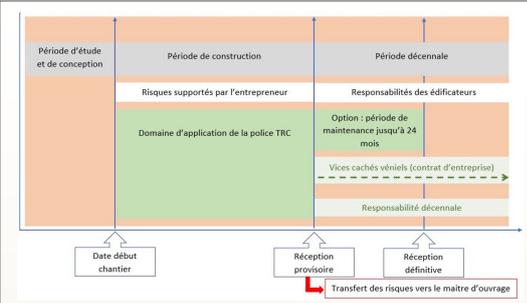
→ **TRC**

- La décennale → **RC10/Assurance contrôle**

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

13

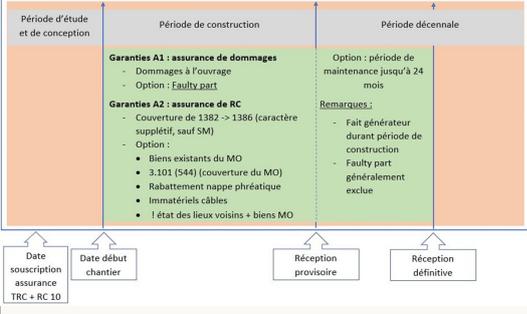
ENTREPRENEUR – TRC 



Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

14

ENTREPRENEUR – TRC 



Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

15

ENTREPRENEUR – TRC



CARACTERISTIQUES TRC

- Assurance non obligatoire
- Assurance collective – liste bénéficiaires !
- Assurance de chose et de responsabilité
- Souscription par MO ou Promoteur ou Entreprise
- Chantier unique (voire abonnement pour constructions standardisées)
- Conditions générales assez standard (Assuralia)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

16

ENTREPRENEUR – TRC



Souscription

- Impérativement avant le début du chantier
- Description technique précise du risque
- Etats des lieux essentiels pour 3.101 (544) (→ cause d'exclusion) et biens existants

Périodes de garanties

- Période de construction-montage-essais → RP
- **Attention !** Date limite conventionnelle : déclarer impérativement prolongation durée de chantier
- Période de maintenance 12/24 mois pour dommages à l'occasion interventions après RP

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

17

ENTREPRENEUR – TRC



GARANTIES A1 : Assurance de dommage

- Dommages à l'ouvrage = **dégradation matérielle**
- Dommages aux matériaux outillages et installations sur chantier (vol compris)
- **Optionnel** : dommages aux biens existants (rénovation !)
- **Optionnel** : couverture dommages à l'ouvrage 12/24 mois après RP si fait générateur antérieur à RP

IMPORTANT
Biens assurés → Conditions Particulières

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

18

ENTREPRENEUR – TRC

GARANTIES A1 : Indemnisation

- Frais « normaux » de remplacement/réparation
 - Limite : valeur réelle avant sinistre
 - Corrections/améliorations/mises en conformité exclues
- Franchises par sinistre
- **Attention ! Valeurs déclarées – risque de sous-assurance**

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

19

ENTREPRENEUR – TRC

GARANTIES A1 : Exclusions

- « Faulty part » exclue (défaut conception ou vice propre matériaux) sauf faute d'exécution
 - **Option** très importante
- Certains types de biens (documents, valeurs, matériel flottant,...)
- Dommages immatériels (manque à gagner, troubles de jouissance, moins-values,...)
- Incendie, explosion biens existants / période maintenance

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

20

ENTREPRENEUR – TRC

GARANTIES A2 : Assurance de responsabilité

- Garantie **optionnelle** !
- Couvre RC **extracontractuelle** 1382 à 1386 C. Civ.
(Rappel RC extracontractuelle entre cocontractants – conditions dommage/faute)
- Dommages corporels
- Dommages matériels
- Dommages immatériels consécutifs (câbles et canalisations **optionnel**)

IMPORTANT
 Troubles de voisinage 3.101(544) **Optionnel essentiel**
 → Couverture limitée dommages corporels
 + dommages matériels aux immeubles voisins (voitures, bruit, odeurs,... exclus)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

21

ENTREPRENEUR – TRC

GARANTIES A2 : Responsabilités croisées

Problème :
 Seule dommages aux tiers couverts
 Or, MO, constructeurs listés, dirigeants = assurés (>< tiers)
 Quid dommage causé par un assuré à un assuré ?

→ **Optionnel** : couverture responsabilités croisées

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

22

ENTREPRENEUR – TRC

GARANTIES A2 : Responsabilités croisées – Subrogation ?
 TRC subrogée dans les droits de l'assuré indemnisé.
Quid recours subrogatoire ?

- Pas de recours contre l'assuré responsable (sauf malveillance)
- Recours préservé contre assureurs de l'assuré responsable

Quid concours TRC/assureur RC responsable (volet 2 !)

- Signataires Conv 530 Assuralia : Volet RC TRC supplétif
 → Prive TRC efficacité recherchée (sauf **Option 1^{er} rang**)
- Protect, Ar-Co, Euromaf : par parts viriles

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

23

RESPONSABILITE DECENNALE

Période décennale	
RC Décennale base	RC Décennale Loi Peeters
B1 : 1792 – 2270 B2 : - RC vis-à-vis des tiers + 3.101 (544) - Dommages corporels du MO <u>Mouvements convention :</u> B3 : Autres biens + dommages immatériels du MO C1 : Dommages aux parachèvements	B1 : 1792 – 2270 Maximum 736.000 € (Abex du 01/07/2022) pour les dommages matériels et immatériels du MO PAS de garanties B2 & B3

Date souscription assurance TRC + RC 10 → Date début chantier → Réception provisoire → Réception définitive

Transfert des risques vers le maître d'ouvrage

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

24

CC
LEX
AVOCATS

ASSURANCE RC DECENNALE

Obligation d'assurance RC décennale ?
 Loi PEETERS 31 mai 2017

- Qui ?
 - Entrepreneurs
 - Sous-traitants (sauf police chantier globale)
 - Promoteur-entrepreneur (exécution clé sur porte)
 - Architecte
 - Bureaux d'étude
 - Bureaux de contrôle

- Non concernés :
 - Promoteur vendeur/coordonateur
 - MO délégué
 - Certificateur PEB
 - Vendeur matériaux, ouvriers, employés,...

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

25

CC
LEX
AVOCATS

ASSURANCE RC DECENNALE

Obligation d'assurance RC décennale ?
 Loi PEETERS 31 mai 2017

- Quoi ?
 - **Habitation** en Belgique (permis délivré après 01.07.18)
 - >50% surfaces activités ménage
 - Neuf ou rénovation
 - Résidence principale ou secondaire
 - Exclus** : tout logement collectif (1 local sanitaire ou d'habitation partagé suffit)
 - **Intervention obligatoire architecte** (Permis nécessaire)
 - Attention** : Remplacement toiture seule **oui** >< toiture dans le cadre rénovation soumise à permis **non**
 - **Prestation de GO fermé** : GO, toiture, chapes, étanchéités, menuiseries extérieurs, isolations extérieures et revêtements

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

26

CC
LEX
AVOCATS

RC DECENNALE – RC PRO Architectes

Obligation d'assurance RC décennale Architectes ?
 Article 15 du règlement de déontologie (A.R. du 12 octobre 2021)
 « L'architecte travaillant seul, en association ou en société, assure sa responsabilité professionnelle, y compris sa responsabilité décennale »

→ **RC PRO des architectes**

≥< **Champ d'application Loi PEETERS**

- Tous travaux/tous immeubles
- Permis ou pas permis
- Avant ou après réception

→ **Importante distorsion** avec entrepreneurs et autres professions « intellectuelles » (renforcée par interdiction exclusion in solidum)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

27

CC
LEX
PROFESSEURS

ASSURANCE RC DECENNALE

Diversité des couvertures

- **Non-architectes** (entreprises ou professions « intellectuelles »)
 - Si Loi Peeters → RC10 minimale ou RC décennale/contrôle
 - Si hors Loi Peeters → Rien ou RC décennale/contrôle
- **Architectes**
 - Couverture décennale dans la RC PRO (carrière)
 - Parfois bénéficiaire RC10 Peeters ou RC décennale/contrôle si assurance chantier « collective »

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

28

CC
LEX
PROFESSEURS

RC DECENNALE NON ARCHITECTES

Diversité des couvertures

RC Décennale base	RC Décennale Loi Peeters
B1 : 1792 – 2270	B1 : 1792 – 2270
B2 : - RC vis-à-vis des tiers + 3.101 (544) - Dommages corporels du MO	Maximum 736.000 € (Abex du 01/07/2022) pour les dommages matériels et immatériels du MO
Moyennant convention : B3 : Autres biens + dommages immatériels du MO C1 : Dommages aux parachèvements	PAS de garanties B2 & B3

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

29

CC
LEX
PROFESSEURS

RC DECENNALE NON ARCHITECTES

Caractéristiques essentielles

- Assurance non obligatoire → partiellement obligatoire (Loi PEETERS)
- Assurance collective (chantier) ou individuelle
- Assurance de responsabilité contractuelle décennale
- Souscription par MO ou Entreprise ou assuré PEETERS
- Chantier unique ou abonnement ou individuelle PEETERS
- Contrôle imposé ou non

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

30

RC DECENNALE NON ARCHITECTES

Souscription

- Impérativement avant le début du chantier
- Description technique précise du risque
 - Plans et coupes
 - Etude de sol
 - Cahier Spécial des Charges
 - Attention spéciale pour les fondations

Période de garanties

- 10 ans APRES réception provisoire (durant chantier TRC)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

31

RC DECENNALE NON ARCHITECTES

Régimes de couvertures
Renvoi à Loi Peeters / Conditions générales RC décennale conventionnelle

ATTENTION ARCHITECTES RC 10 LOI PEETERS :

- Attestation RC10 intervenants AVANT tout travaux (responsabilité civile et sanction pénale) – pas d'exonération conventionnelle
- Attention spéciale lors de la réception :
Exclusion des dommages/vices apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception
 - DILEMME pour l'architecte dans les cas limites :
 - S'il dénonce, il prive le MO de la couverture RC10 et il expose son assureur RC PRO à un risque de responsabilité pour ce vice
 - S'il ne dénonce pas, il commet un manquement à obligation de contrôle mais maintient la possibilité d'une intervention RC10
 - Source de litiges sur caractère apparent ou non dommage/vice, conflits d'intérêts assuré/assureur, refus de direction du litiges

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

32

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES »

- **ARCHITECTES**
Article 15 du règlement de déontologie
→ RC PRO Couverture obligatoire et complète
- **NON ARCHITECTES** = Entrepreneurs + autres professions « intellectuelles » de la construction
 - Avant : aucune obligation d'assurance → distorsions vav Arch
 - Etape 1 : Loi PEETERS 31.05.2017 - RC 10 obligatoire
 - Etape 2 : Loi 09.05.2019 – RC PRO « professions intellectuelles »

→ Réduction des distorsions MAIS...

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

33

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES » 

Obligation d'assurance RC Professionnelle ?
 Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle prestataires « intellectuels » du secteur de la construction de travaux immobiliers

- Qui ?
 - Architecte
 - Géomètres-experts
 - CSS
 - Tous les autres prestataires intellectuels rémunérés : bureaux d'étude, bureaux de contrôle, auditeurs énergétiques, certificateurs PEB, quantity surveyors, courtiers en travaux, architectes d'intérieur (si > mobilier), promoteur-vendeur (>< RC 10)

Non concernés :
 - **Entrepreneurs** - même pour les études exécutées en interne

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

34

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES » 

Obligation d'assurance RC Professionnelle ?
 Loi du 9 mai 2019

- Quoi ?
 - Prestations intellectuelles (attention prestations matérielles accessoires – ex : sondages, prélèvements, ... cfr. police)
 - Relatives à des travaux immobiliers exécutés en Belgique
 - Responsabilité contractuelle et extracontractuelle
 - Avant et après agrégation

EXCLUSION : PAS LA DECENNALE APRES AGREATION !

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

35

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES » 

Obligation d'assurance RC Professionnelle ?
 Loi du 9 mai 2019

- **Autres exclusions principales en couverture obligatoire :**
 - Retard exécution et réitération prestation
 - Amendes
 - Dépassements devis/budget (Attention important pour architectes !)
 - Malversations – atteintes propriété intellectuelle
 - Atteintes à l'environnement (Attention conséquences – extension souhaitable)
- Plafonds en couverture obligatoire – Attention aux capitaux

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

36

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES »

Obligation d'assurance RC Professionnelle ?
Loi du 9 mai 2019

- Souscription :
 - Police annuelle ou chantier unique
 - Police individuelle ou collective (si chantier unique)
 - Obligation de mentionner Police/assureur dans les contrats et fournir attestation à la demande
- **ATTENTION ARCHITECTES RC PRO autres intervenants sur chantier:**
 - Pas de contrôle d'attestation obligatoire (>< RC10) MAIS obligation de conseil
 - > Vérifier (// accès à la profession entreprises)

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

37

RC PRO « PROFESSIONS INTELLECTUELLES »

Obligation d'assurance RC Professionnelle ?
Loi du 9 mai 2019

- Période de garantie minimale :
 - Police « Carrière » : activité + 3 ans d'obligation d'assurance
 - Postériorité obligatoire : 3 ans supplémentaires
 - > 4 ans à risque pour le professionnel tenu des vices cachés durant 10 ans à dater agrégation

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

38

PANORAMA SYNOPTIQUE

- **ENTREPRENEUR** Obligatoire / Facultatif
 - RC Exploitation
 - RC Après livraison
 - TRC
 - **RC10 PEETERS** ou RC Décennale/Contrôle
- **PROFESSIONS INTELLECTUELLES DU BATIMENT**
 - **RC Professionnelle (sans décennale) ou étendue**
 - TRC
 - **RC10 PEETERS** ou RC Décennale/Contrôle
- **ARCHITECTES**
 - **RC Professionnelle (avec décennale hors PEETERS) = « Volet 1 »**
 - TRC
 - **RC10 PEETERS = « Volet 2 »** ou RC Décennale/Contrôle

Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be

39

Merci de votre attention !



Avenue du Centenaire 120 - 400 Nivelles • Tél 067 70 00 50 • info@cc-lex.be • www.cc-lex.be
