

**CEAB – 29 novembre 2022**

## **Les ETICS : Retours d'expérience**

### **Jurisprudence et responsabilités des intervenants dans le cas des ETICS**

#### **A) Sur les accès à la profession**

##### **1°/ Principes**

a) L'Arrêté Royal du 29 janvier 2007 (exécutant la loi-programme du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante) relatif à la capacité professionnelle pour l'exercice des activités indépendantes dans les métiers de la construction, de l'électrotechnique ainsi que de l'entreprise générale, prévoit en son **article 1<sup>er</sup>** que sont soumises à l'obtention d'accès à la profession, les activités suivantes :

« (...) »

« *Le présent arrêté est d'application aux activités professionnelles citées ci-après, exercées en « tant qu'indépendant à titre principal ou à titre complémentaire pour compte de tiers :* »

« »

« *1° les activités suivantes pour autant qu'elles aient un rapport direct à la construction, la « réparation ou la démolition d'un bâtiment ou au placement d'un bien meuble dans un « immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par incorporation :* »

« »

« *a) les activités du gros œuvre, notamment les travaux de maçonnerie, de béton et de « démolition;* »

« »

« *b) les activités du plafonnage, du cimentage et de la pose de chapes;* »

« »

« *c) les activités du carrelage, du marbre et de la pierre naturelle ;* »

« »

« *d) les activités de la toiture et de l'étanchéité;* »

« »

« *e) les activités de la menuiserie et de la vitrerie;* »

« »

« *f) les activités de la finition, notamment des travaux de peinture, de tapisserie et de « placement au sol des couvertures souples;»* »

« *g) les activités de l'installation chauffage central, de climatisation, du gaz et du sanitaire;* »

« »

« *2°/ les activités de l'électrotechnique.* »

« »

« *3°/ les activités de l'entreprise générale » ;* »

##### **b) Des activités de cimentage (crépi)**

1°/ A cet égard, les activités de cimentage sont définies à **l'article 10, §1er** de l'Arrêté Royal du 29 janvier 2007 comme étant :

« *Par activités du plafonnage, du cimentage et de la pose de chapes, il y a lieu d'entendre :*  
«  
« *1° l'enduisage et le recouvrement de supports, **de murs** et de plafonds par du plâtre, des*  
« *plaques de plâtre, de **mortier** ou du ciment, et la réparation de ceux-ci;*  
«  
« *2° le recouvrement de sols par du mortier et la réparation de ceux-ci ».*

2°/ Or, en l'espèce, il y a lieu de rappeler que les travaux avaient pour but, notamment, d'enduire les murs du bien des concluant de « **crépi** » ;

Le « **crépi** » est défini comme étant un : « *Enduit de **mortier** fouetté contre les parois d'un ouvrage soit à la truelle, soit au balai* »

<http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/cr%C3%A9pi/20381>)

L'application de crépi implique donc le recouvrement de murs par du mortier ;

Partant, la pose de crépi s'assimile donc à une activité de cimentage ;

3°/ De nombreux postes repris au devis rentrent dans la définition des activités de cimentage prévue à l'article 10 de l'Arrêté Royal susmentionné ;

Le devis prévoit, en effet, notamment :

« (...) »  
« FACADE AVANT (coté garage) : »  
« (...) »  
« *Fourniture et pose à la taloche d'un SKS et treillis d'armature (**cimentage hydrofuge**) et*  
« *pose de profil de fenêtres.* »  
«  
« *Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix)* »  
«  
« Façade avant au dessus du garage : »  
« (...) »  
« *Application et remise à niveau avec **mortier** armature (type akm tuitherm) cons 13*  
« *kg/m²/2cm avec application de treillis en fibre de verre.* »  
«  
« *Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix)* »  
«  
« Grande façade avant : »  
« (...) »  
« *Application et remise à niveau avec **mortier** armature (type akm tuitherm) cons 13*  
« *kg/m²/2cm avec application de treillis en fibre de verre* »  
« *Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix)* »  
«  
« Petit mur : »

« (...) »  
 « Application et remise à niveau avec **mortier armature** (type akm tuitherm) cons 13  
 « kg/m<sup>2</sup>/2cm avec application de treillis en fibre de verre »  
 «  
 « Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix) »  
 «  
 « FACADE ARRIERE :  
 « (...) »  
 « Fourniture et pose d'un **mortier hydrofuge** d'adhérence pour le collage  
 « Fourniture et pose à la taloche d'un SKS et treillis d'armature (**cimentage hydrofuge**) et  
 « pose de profil de fenêtres »  
 « Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix) »  
 «  
 « Retour du petit mur coté porte de cuisine (coter buanderie) :  
 « (...) »  
 « Fourniture et pose d'un **mortier hydrofuge** d'adhérence pour le collage »  
 «  
 « Fourniture et pose à la taloche d'un SKS et treillis d'armature (**cimentage hydrofuge**) et  
 « pose de profils de fenêtres »  
 « Mur au-dessus de la buanderie :  
 « (...) »  
 « Fourniture et pose d'un **mortier hydrofuge** d'adhérence pour le collage »  
 «  
 « Fourniture et pose à la taloche d'un SKS et treillis d'armature (**cimentage hydrofuge**) et  
 « pose de profils de fenêtres »  
 «  
 « Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix) »  
 «  
 « Petit mur coté terrasse :  
 « (...) »  
 « Application et remise à niveau avec **mortier armature** (type akm tuitherm) cons 13  
 « kg/m<sup>2</sup>/2cm avec application de treillis en fibre de verre ». »  
 «  
 « Application du **crépi** à la taloche (teinte au choix) » ;

4°/ Enfin, les factures du sous-traitant, datées du 8 et du 21 septembre 2014, adressées à l'appelant vient, d'ailleurs, confirmer que des activités de cimentage ont bien été réalisées sur le bien des concluant ;

En effet, ces factures précisent, notamment : « (...) »  
 « TRAVAUX DE SOUS-TRAITANCE, CHANTIER RIXENSART :  
 « - cimentage façade  
 « - crépi (...) » ;

5°/ Dans le même sens :

Collège des Experts Architectes de Belgique ASBL, Guide d'aide au contrôle des capacités entrepreneuriales, 2015, p.46 : « (...) »

« 5.2.15. Appliquer du crépi »

«

« Le crépi est un enduit de mortier, de plâtre ou de ciment. Si vous appliquez du crépi, vous devez prouver la compétence professionnelle des activités du plafonnage, du cimentage et de la pose de chapes. Le crépi est en effet un mélange avec du ciment ou du plâtre. Cela vaut aussi pour le crépi décoratif (de différentes couleurs, avec grains...) » ;

6°/ Il ne fait donc aucun doute que la pose d'un crépi sur isolant ainsi que les activités susmentionnées, reprises au devis, constituent bien **des activités de cimentage** en manière telle qu'elles ne peuvent pas être exécutées sans disposer des accès à la profession pour ce type d'activité (« **activité de cimentage**») ;

### **c) Des activités d'étanchéité**

1°/ A cet égard, les activités d'étanchéité sont définies à **l'Article 16** l'Arrêté Royal du 29 janvier 2007 comme étant :

« Par activités de la toiture et d'étanchéité il y a lieu d'entendre la réalisation et la réparation :  
« 1° de la charpente;  
« 2° de la couverture, à l'exception des couvertures en matériaux végétaux, en verre ou en matériaux translucides ou transparents;  
« 3° **de l'étanchéité de façades, de façades latérales**, de toitures, de toitures terrasses et de sols;  
« 4° des ouvrages de réception et d'évacuation des eaux pluviales.  
« (...) » ;

2°/ Or, dans le cas d'espèce, le devis précise, notamment :

« FACADE AVANT (coté garage)

«

« - Fourniture et pose de plaques haute performance polyuréthane **pour éviter les remontées d'humidité**

«

« FACADE ARRIERE

«

« - Fourniture et pose de plaques haute performance polyuréthane **pour éviter les remontées d'humidité**

«

« Retour de mur coté porte de cuisine (coter buanderie)

«

« - Fourniture et pose de plaques haute performance polyuréthane **pour éviter les remontées d'humidité**

«

« Mur au dessus de la buanderie

« - Fourniture et pose de plaques haute performance polyuréthane **pour éviter les remontées d'humidité** » ;

Partant, de tels actes et travaux ne peuvent pas être réalisés sans disposer des accès à la profession pour ce type d'activité (« **activité d'étanchéité** »);

**2º/ Jugt Trib. 1ère Instance de Nivelles du 25 octobre 2016, inédit, RG 15/1462/A :**

Ce jugement ne se prononce que sous l'angle Accès à la Professions « **Etanchéité** » :

« (...) »  
« Il résulte nécessairement de l'ensemble de ces éléments que les travaux — tels qu'ils sont »  
« déterminés par le devis du 15 juin 2014 — concernent des « activités de l'étanchéité » au »  
« sens de l'arrêté du 29 janvier 2007, s'agissant «[d] éviter les remontées d'humidité » dans »  
« des façades. »  
« »  
« Il ne résulte pas des mentions du devis du 15 juin 2014 — qui, ainsi qu'il est dit ci-avant »  
« forme la loi des parties - que les parties auraient convenu de réaliser l'isolation »  
« thermique » comme l'allègue (...). »  
« »  
« En effet, le devis se réfère expressément au résultat à atteindre, à savoir « éviter les »  
« remontées d'humidité » dans des façades. »  
« »  
« Il s'en déduit nécessairement que les travaux convenus entre parties tombent sous »  
« l'application de l'arrêté du 29 janvier 2007. »  
« »  
« Or, il résulte de l'ensemble des éléments rappelés ci-dessus qu'il ne ressort pas des pièces »  
« auxquelles le tribunal peut avoir égard que (...) disposaient des compétences »  
« professionnelles requises pour les « activités de la toiture et de l'étanchéité » au moment de »  
« l'exécution des travaux litigieux. »  
« »  
« Dans le cadre d'une rénovation de ce type, les travaux ayant pour objet «[d'éviter les »  
« remontées d'humidité » dans des façades — quel que soit leur coût — ne peuvent pas, de »  
« par la nature de l'objet de la convention — être considérés comme représentant une part »  
« minime de l'ensemble des travaux. »  
« »  
« Dès lors, le contrat avenant entre (...) d'une « part, et (...) d'autre part, est frappé de nullité »  
« absolue en son intégralité. »  
« »  
« Au regard du raisonnement adopté ci-dessus, il n'y a pas lieu de répondre aux autres »  
« moyens invoqués par les parties : ils ne sont plus pertinents. » ;

**3º/ Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 26 février 2021, inédit, RG 2017/AR/45 :**

Cet arrêt se prononce sous les 2 aspects des Accès à la Professions « **Etanchéité** » & « **cimentage** » :

« (...) »  
Les postes mentionnés dans le devis portent par contre notamment sur les activités de cimentage (crépi) et d'étanchéité (ciment hydrofuge) suivantes, pour lesquelles un accès à la profession était requis:  
(...)

*Les activités de cimentage* sont définies à l'article 10, §1er de l'Arrêté Royal du 29 janvier 2007 comme suit: « Par activités du plafonnage, du cimentage et de la pose de chapes, il y a lieu d'entendre : 1° l'enduisage et le recouvrement de supports, de murs et de plafonds par du plâtre, des plaques de plâtre, de mortier ou du ciment, et la réparation de ceux-ci; 2° le recouvrement de sois par du mortier et la réparation de ceux-ci ».

La pose de crépi s'assimile à une activité de cimentage (en ce sens, Collège des Experts Architectes de Belgique ASBL, Guide d'aide au contrôle des capacités entrepreneuriales, 2015, p.46).

*Les activités d'étanchéité* sont définies à l'Article 16 l'arrêté Royal du 29 janvier 2007 comme suit: « Par activités de la toiture et d'étanchéité il y a lieu d'entendre la réalisation et la réparation : 1° de la charpente; 2° de la couverture, à l'exception des couvertures en matériaux végétaux, en verre ou en matériaux translucides ou transparents; 3° de l'étanchéité de façades, de façades latérales, de toitures, de toitures terrasses et de sols; 4 des ouvrages de réception et d'évacuation des eaux pluviales (...).

(...)

La pose d'un crépi sur isolant ainsi que les activités susmentionnées constituent bien des activités de cimentage et d'étanchéité de façades qui ne pouvaient pas être exécutées sans disposer des accès à la profession pour ce type d'activité.

(...)

Contrairement à ce qui a été décidé par le premier juge, la pose de plaques de haute performance polyuréthane pour éviter les remontées d'humidité ne semble pas relever non plus des travaux visés par cet arrêté, ne s'agissant pas de travaux d'étanchéité au sens de celui-ci mais de travaux d'isolation thermique.

Il résulte de l'ensemble des éléments soumis à la cour qu'il ne ressort pas des pièces auxquelles elle peut avoir égard que (...) disposaient des compétences professionnelles requises pour les activités de **cimentage, d'étanchéité** et (...) au moment de la conclusion du contrat (ni, par ailleurs, au moment de l'exécution des travaux litigieux).

A défaut d'accès spécifique à la profession pour plusieurs des activités exercées, la cour estime que, compte tenu notamment des griefs à l'égard des travaux réalisés rien, en l'espèce, ne justifie de s'écarter de la solution de la nullité, qui est la sanction naturelle sans être automatique d'une violation d'une règle d'ordre public.

L'entreprise comportant un ensemble de prestations tendant à la réalisation de la rénovation, en son ensemble, d'un immeuble, et de défaut d'accès à la profession étant constaté pour une partie importante des travaux réalisés, la nullité du contrat doit être prononcée pour le tout (voir notamment Y. Ninane, J.-F. Germain, « Examen des mécanismes alternatifs à la nullité totale : nullité partielle, réduction et conversion », in *Les Nullités en droit privé*, Anthémis »,

#### **4°/ Intérêt pour les architectes**

**Arrêt Cour d'Appel de Mons, 29 mai 2016, R &JI, 2016/4, p. 347 :**

« Il en résulte que le devoir d'assister et de conseiller le maître de l'ouvrage oblige notamment l'architecte à informer celui-ci de la réglementation relative à l'accès à la profession et des conséquences qui peuvent en résulter. Ces dispositions étant d'ordre public, l'article 6 du Code civil interdit d'y déroger par des conventions particulières (Cass., 6 janvier 2012, Pas., 2012, I, p. 36) »

*Il en résulte que l'architecte (...) a manqué à son obligation contractuelle de vérification d'accès à la profession de (...);*

*Sur la base de l'article 1184 du Code civil, (...) peut donc réclamer la résolution du contrat d'architecte aux torts de l'architecte (...), laquelle lui est octroyée eu égard à la gravité de la faute commise qui a conduit à la nullité du contrat d'entreprise »*

**Arrêt Cour de Cassation du 20 mai 2021, Réf : C.19.0399F/2, [www.jurportal](http://www.jurportal) :**

*« L'architecte a le devoir de conseiller et d'assister le maître de l'ouvrage, obligé par la loi de recourir à son concours pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux.*

*Il s'ensuit que le devoir de conseil et d'assistance de l'architecte l'oblige à informer le maître de l'ouvrage de la réglementation relative à l'accès à la profession et de vérifier l'accès à la profession de l'entrepreneur lors de la conclusion du contrat d'entreprise »*

## **B) Vices et malfaçons**

### **1º/ Nature du vice**

**Arrêt Cour d'Appel de Liège 1<sup>er</sup> décembre 2011 (E & D, 2014/2, p. 177) :**

*« (...)*

*Il y a lieu à application de la garantie (Note : lire « responsabilité) décennale dans le cas d'espèce. En effet, un revêtement de façade qui comprend une isolation thermique plus la mise en place d'un treillis et d'un revêtement en **crépi hydrofuge** sur l'ensemble d'un bâtiment constitue un **gros ouvrage**.*

*Le vice affectant les façades est **grave**, dans la mesure où les fissurations et décollements du crépi peuvent entraîner des infiltrations et causer des problèmes d'humidité et de dégradation de la maçonnerie sous-jacent, affectant ainsi sa stabilité »*

### **2º/ Responsabilités**

**Arrêt Cour d'Appel, 1<sup>er</sup> décembre 2011 (E & D, 2014/2, p. 177)**

#### **-Responsabilité de l'entrepreneur SA C (85%)**

*« La responsabilité de la SA C. est établie par le rapport d'expertise de l'architecte Y qui met en cause la mauvaise exécution des directives de la SA S et des détails d'exécution de l'architecte. Chaque décollement ou fissuration serait la conséquence d'une mise en œuvre fautive, soit une épaisseur insuffisante, soit un treillis mal placé ou trop court, soit une mauvaise adhérence des matériaux à leur support »*

#### **-Responsabilité fournisseur SA S (15%)**

*« L'expert estime que les cornières d'angle galvanisées fournies par la SA S étaient vicieuses, présentant une oxydation généralisée.*

### **-Responsabilité de l'architecte ?**

*« L'expert ne relève pas d'erreur technique dans les détails d'exécution de l'architecte, non présent à la cause, mais bien un possible défaut de contrôle de l'exécution des détails d'exécution de la SA C qui ne sont pas conforme aux normes habituelles d'exécution de ce type d'ouvrage et aux détails techniques édités par S.*

*(...)*

*La responsabilité de l'architecte a été envisagée par l'expert sur le plan du contrôle de l'exécution des détails relatifs à la mise en œuvre du crépi, détails d'exécution préconisés par le fournisseur et qui n'ont pas été correctement exécutés*

*L'architecte n'a pas été mis à la cause et n'a pas pu se défendre tant que tel d'une faute concurrente à celle de l'entrepreneur et du fournisseur. En l'état actuel des informations données par l'expert et par les dossiers des parties, il n'apparaît pas possible d'établir à suffisance de fait une faute concurrente de l'architecte ayant contribué à l'entier dommage.*

*Quand bien même la faute serait-elle établie à suffisance de fait, les SA C et S reste tenu d'indemniser chacune le dommage de la SA G dans sa totalité, en raison de leur condamnation in solidum, disposant cependant d'une action récursoire contre chacun d'un coresponsable à concurrence de sa part de responsabilité »*

L'hypothèse d'une violation du devoir de contrôle par l'architecte a donc en l'espèce été envisagée par l'expert judiciaire mais, pour des raisons que nous ignorons, l'architecte n'était de toute façon pas à la cause, il ne pouvait dès lors pas être condamné.

En l'espèce, en la matière, l'architecte est-il susceptible de voir sa responsabilité engagée pour violation de son droit de contrôle ?

La réponse paraît devoir être affirmative

En ce sens :

**Liège, 27/04/2007, J.L.M.B, 07/319, p.5 :**

*« Le contrôle de l'exécution de la largeur des coulisses et du placement d'un isolant conforme était d'autant plus important qu'il s'agissait d'un immeuble non mitoyen mais jouxtant deux autres propriétés, même s'il s'agit du B.A.BA du maçon. L'architecte devait s'assurer que la coulisse était suffisante pour éviter tout problème d'humidification, lesquels sont conséquents au regard du dossier photographique qui a été déposé. Là aussi les prescriptions du CDC n'ont pas été respectées et l'architecte n'a pas émis d'observations dans son rapport de chantier, alors qu'il avait le moyen de contrôler cette phase délicate de l'exécution. »*

Si la responsabilité de l'architecte est engagée pour défaut de contrôle de l'exécution des travaux de maçonnerie qui, a priori, semblent également relever de la compétence normale



dont on peut s'attendre à l'entrepreneur, a fortiori, devrait-il en être également concerné la pose de crépi sur isolant, laquelle doit obéir à des prescriptions et détails techniques articulant précis et complexe.

**Civ Charleroi, 05/02/2003, JLMB, 04/968 :**

*« Dans une hypothèse où l'expert judiciaire avait constaté l'inversion du positionnement de l'isolant sur une terrasse, l'architecte affirmait qu'il avait préconisé le positionnement de l'isolant selon les prescriptions d'une firme spécialisée. Le Tribunal n'a pas retenu la responsabilité de l'architecte compte tenu de la nature de la mission de contrôle : « si un défaut d'exécution et démontrer notamment quant à l'inversion de l'isolant sur la terrasse, il n'est pas démontré que c'est l'architecte qui aurait prescrit cette inversion ni qu'il y aurait eu de sa part un défaut de contrôle dès lors qu'il s'agit d'un endroit précis et non de tout le bâtiment, l'architecte n'ayant pas été présent en permanence sur le chantier »*

*A contrario*, dès lors que les vices et malfaçons dénoncées concerneraient l'ensemble du bien concerné par la pose de crépi sur isolant, la responsabilité de l'architecte devrait, en principe, être engagée.

En effet, en partant de l'hypothèse d'un contrôle (au moins, hebdomadaire), les différentes phases d'exécution de façade s'échelonnent sur un certain temps en manière telle qu'il est possible pour l'architecte de constater et vérifier la conformité des travaux aux règles de l'art et de formuler toute remarque utile sur la mise en œuvre dans le cadre des PV de réunion de chantier.

**Liège, 19 avril 2018, inédit, RG n° 2017/RG/341 :**

*« Jugé que l'architecte aurait dû vérifier la bonne exécution des travaux de maçonnerie, ce qui aurait permis de détecter l'absence de joints de dilatation, qui a causé la manifestation de fissures, avant la pose du crépi »*

**Mons, 3/06/2022, JLMB, 02/1195**

*« Si l'architecte ne doit pas être présent de façon constante sur le chantier, il lui incombe de contrôler les phases d'exécution qui ne pourront plus faire l'objet d'une correction par la suite. Tel est bien le cas de la pose d'une membrane d'étanchéité qui ne relève pas d'une technique à ce point courante que l'architecte pouvait se croire dispensé de tout contrôle en cours d'exécution. Les procès-verbaux de chantiers qu'elle a établis ne font pas mention d'une vérification de l'exécution des travaux de pose de la membrane d'étanchéité. Sa responsabilité est engagée »*

Eu égard à la technicité des modalités de pose de crépi sur isolant, dont il ne peut être raisonnablement soutenu qu'elles relèveraient d'une pratique courante, il apparaît bien que le devoir de contrôle de l'architecte s'impose à cet égard

**C) Hypothèse crépi sur isolant sur un mur « séparatif »**

**1° / Mur mitoyen : définition urbanistique c/ définition civile**

**Arrêt CE n° 203.840 du 10 mai 2010, Schnell :**

*« Considérant pour le surplus que si, en droit civil, la mitoyenneté est une forme de copropriété de murs et clôtures érigés sur la limite séparative deux fonds, dans les législations urbanistiques, la même notion désigne toute construction érigée sur ou contre une limite de propriété, quel que soit son propriétaire ; que la partie adverse n'a pas commis d'erreur en qualifiant de mitoyen le mur séparant les deux terrains, quand bien même il est la propriété privative de la requérante – ce dont il n'appartient pas au conseil d'État de juger – ; que le moyen n'est pas fondé »*

## **2°/ Hypothèse de pose d'un crépi sur isolant sur mur EXISTANT**

### **a) Jugement Juge de paix du 31 mars 2020 (J.L.M.B, 2021, p. 556)**

- crépi (sans isolant) posé sur la façade arrière du bâtiment des demandeurs ;
- empiètement sur la propriété des voisins (profondeur 12 cm - superficie 1 m<sup>2</sup>) ;
- les demandeurs sollicitent eux-mêmes la condamnation des voisins à leur céder, pour 100 €, le m<sup>2</sup> sur lequel empiète leur propre construction ;
- l'abus de droit ne consiste pas en une source autonome d'obligations, créatrice de droits nouveaux, qui imposait à la victime d'un empiètement immobilier qui demeure passive et qui ne réclame rien, de non seulement souffrir cet empiètement, mais encore de devoir consentir à le pérenniser dans le cadre d'une vente ;
- ni la bonne foi des demandeurs, ni l'assainissement et le gain esthétique lié à la pose du crépi sur leur bien, constaté lors de la vue des lieux, ne permet d'aboutir à une autre conclusion ;

Ccl° : rejet de la demande

### **b) Jugement Tribunal de Liège du 8 janvier 2020 ([www.jurportal.be](http://www.jurportal.be))**

- crépi sur isolant posé sur un mur extérieur mitoyen (double faute) ;
- permis d'urbanisme délivré (toujours « sous réserve des droits civils des tiers ») ;
- travaux impliquant un empiètement chez le voisin ;
- travaux sans accord des voisins empiétés qui postulent en justice l'enlèvement du crépi ;
- il apparaît que les défendeurs ont agi sciemment en connaissance de cause du désaccord des voisins ;
- le comportement des défendeurs est jugé fautif et entraîne l'obligation de démolition et le paiement d'une indemnité pour dommage moral et matériel

**c) Jugement Tribunal civil du Hainaut – Division de Charleroi du 18 septembre 2019 (JLMB, 2021, p. 523)**

- infiltrations causées par des malfaçons dans le cadre de travaux de rehausse d'un mur mitoyen ;
- l'abandon d'une bande de terrain en vue d'assurer la réparation ou la construction d'un mur mitoyen ne peut, en principe, être exigée de son voisin par celui dont la faute est à l'origine de la nécessité de réparer et de construire ;
- quant à la solution qui consisterait à placer un isolant empiétant sur la propriété des voisins, celle-ci ne peut être imposée, en principe, au regard de la protection assurée à leur droit propriété ;
- le refus actuel des défendeurs de voir empiéter sur leur propriété sur une largeur de 15 cm, ne présente, en l'espèce, aucun caractère abusif dès lors qu'ils ont proposé des solutions amiables pour combiner à la fois la possibilité pour le demandeur de réaliser un bardage tout en leur permettant d'envisager une rehausse de l'immeuble tout en laissant un puit de lumière pour garantir le respect de la vue découlant de la présence de la fenêtre ;
- il n'est pas démontré que le dommage ainsi causé soit, dans ce contexte particulier, disproportionné en ce sens qu'il y aurait une disproportion manifeste entre le trouble causé au demandeur (par sa propre faute) et le trouble causé aux défendeurs du fait de l'empiètement envisagé sur leur propriété (le trouble représente, pour 15 cm sur une distance de +/- 6,50 m, un empiètement total de l'ordre de 1 m<sup>2</sup> au sol, au minimum) et ce alors qu'aucune contrepartie n'est proposée par le demandeur pour compenser l'empiètement ainsi réalisé ;
- s'il devait apparaître au demandeur qu'une autre solution (cimentage étanche de 2 à 3 cm) n'était pas de nature à remédier aux infiltrations il resterait à envisager des solutions plus drastiques, telle que la reconstruction, dans les règles de l'art et conformément au permis d'urbanisme, de la rehausse du mur mitoyen

En principe, il n'est donc pas possible d'empiéter sur la propriété du voisin qui ne commet aucun abus de droit en s'y opposant, sauf circonstances particulières tout à fait spécifiques (ex : bonne foi du constructeur, absence de réaction du voisin en temps utile, faible importance du dommage subi par le voisin, une disproportion avec l'inconvénient généré chez le bâtisseur par la démolition) ;

**3°/ Hypothèse d'un crépis sur isolant sur mur PROJETÉ à cheval sur la limite séparative des propriétés**

**a) Sous l'ancien Code Civil (art. 663 ancien code civil)**

- l'article 663 de l'ancien Code civil permettait à chacun d'imposer à son voisin la construction d'un *mur mitoyen* (c'est-à-dire un mur en copropriété qui présente pour chacun une **utilité commune et égale**) à frais partagés ;
- il était erroné de soutenir qu'un mur projeté allait nécessairement être mitoyen **au seul motif qu'il sera** construit à cheval sur la limite séparative des propriétés ;
- en réalité, le mur projeté ne pourrait être construite à cheval sur la limite séparative des propriétés **que pour autant qu'il soit mitoyen** (c'est-à-dire, qu'il ait une utilité commune et égale) projeté ;
- dans le cadre de l'appréciation du caractère mitoyen d'un mur, il convient, en effet, d'avoir égard à l'**utilité commune et égale** que représente ce mur pour les deux voisin ;
- or dans un tel cas (15 cm de maçonnerie + 15 cm d'isolant), l'utilité du mur projeté **ne sera pas égale** pour les deux propriétaires ;...

en effet, si le propriétaire du terrain sur lequel est érigé « *la maçonnerie* » pourra user de tous les droits liés à sa qualité de copropriétaire (droit d'exhaussement, d'appui, d'enfoncement), tel ne sera pas le cas du propriétaire du terrain sur lequel est érigé « *le crépi sur isolant* » ;

- quand bien même un permis d'urbanisme serait délivré autorisant la construction d'un tel mur - considéré donc erronément comme mitoyen d'un point de vue juridique – à cheval sur la limite séparative des propriétés, le voisin du bâtisseur pourrait utilement s'y opposer ;
- la matière n'étant pas d'ordre public, les parties sont cependant libres de modaliser entre elles, par convention, la construction d'un tel mur...

par ex : en autorisant l'ancrage au-delà de l'épaisseur de l'isolant, en imposant l'enlèvement de l'isolant par le bâtisseur lorsque le voisin souhaitera construire en s'appuyant sur le mur ;

- à défaut d'accord, il appartenait au bâtisseur sauf à se prévaloir devant le tribunal d'un éventuel abus de droit de son voisin - de revoir son projet, par exemple, en prévoyant la construction d'un véritable mur mitoyen, voire en maintenant un mur privatif avec isolation de son bien par l'intérieur ;

#### **b) Sous le nouveau Code Civil (article 3.106 du Nouveau Code civil)**

- cette disposition remplace donc l'article 663 de l'ancien Code civil ;
- en son 3<sup>ème</sup> alinéa, cette disposition prévoit, a priori, une « *porte de sortie* » pour le voisin qui n'aura **aucun besoins actuel** du mur à construire ;

- si la preuve de ce non besoin actuel est rapportée, le mur (attention : « *pouvant servir d'appui à un ouvrage* ») sera érigé aux frais du seul bâtisseur et restera sa propriété privative ;
- ce mur privatif pourra néanmoins – et c'est nouveau – être érigé à cheval sur la limite séparative des fonds et ce sans indemnité pour le voisin ;
- il se peut qu'à l'avenir, le voisin souhaite, à son tour, user de ce mur. Dans ce cas, le mur pourra devenir mitoyen par le biais de l'article 3.107 (rachat de mitoyenneté);
- Questions ? :

\* un tel mur remplit-il les conditions PEB ? Il semble que non ;

\* quid alors d'un mur avec crépis sur isolant ?

un tel mur ne peut servir d'appui à un ouvrage ... il ne s'agit donc pas du mur visé par 3.106 Nouveau Code civil ;

le voisin peut s'y opposer... sauf éventuel abus de droit et/ou condition (enlèvement du crépis à charge du primo-constructeur)

## **D) Quid nécessité permis d'urbanisme ?**

1°/ Article R.IV.1-1, A 1 CoDT

2°/ [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT\\_petits\\_permis.pdf#page=12](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_petits_permis.pdf#page=12)

## **E) Conclusion**

En ce qui concerne la pose d'un crépi sur isolant dans le cadre de travaux de construction, il convient d'être attentif :

- à ce que l'entrepreneur chargé de ces travaux soit bien en possession des accès à la profession légalement requis ;
- en cas de vices et malfaçons affectant les travaux de pose de crépi sur isolant, dans la plupart des cas - même si, rappelons-le, tout est cas d'espèce - la responsabilité de l'architecte devrait être engagée pour violation si pas de son devoir de conception et/ou de conseil, à tout le moins de contrôle...

sauf bien entendu s'il devait s'avérer que les règles de l'art et les instructions du fournisseur ont été scrupuleusement respectées... en manière telle que les vices et malfaçons seraient, en réalité, liés au matériau lui-même ;

- alors même que le nouveau Code civil est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et, alors que les commentateurs aiment décrire le nouveau texte comme ne comprenant pas de grande révolution mais « ***une modernisation dans la continuité*** », force est de constater que le Code civil n’aborde nullement de front la problématique des ETICS ;

sans doute, le législateur fédéral pourrait-il s’en justifier en soutenant que les compétences de l’environnement ou de l’énergie - auxquelles ce type d’obligation pourrait être rattachée - ne relève (presque) plus de sa compétence ;

Bernard FRANCIS  
Avocat  
Vieux Chemin du Poète, 11  
1301 Wavre

Tél. : + 32.10.81.41.82  
Fax : + 32.10.22.37.45  
GSM : + 32.475.69.61.82  
[b.francis@ibilaw.be](mailto:b.francis@ibilaw.be)

BE 0543.320.754





**CEAB – 29 NOVEMBRE 2022**

**LES ETICS : RETOURS D'EXPÉRIENCE**

**JURISPRUDENCE ET RESPONSABILITÉS DES INTERVENANTS  
DANS LE CAS DES ETICS**

# INTRODUCTION

- A) Accès à la profession**
- B) Vices & Malfaçons**
- C) Intervention sur mur séparatif**



# I. ACCES À LA PROFESSION

## **1°/ Principes**

- a) Loi programme 10/02/1998 & AR 29/01/2007**
- b) Activités de cimentage (Art. 10, §1<sup>er</sup> AR du 29/01/2007)**
- c) Activités d'étanchéité (Art 16 AR du 29/01/2007)**

**2°/ Jugt Trib. 1<sup>ère</sup> Instance de Nivelles du 25 octobre 2016, inédit, RG 15/1462/A**

**3°/ Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 26 février 2021, inédit, RG 2017/AR/45**

# I. ACCES À LA PROFESSION

- 4°/ Intérêt pour les architectes

a) Arrêt Cour d'Appel de Mons, 29 mai 2016, R &JI, 2016/4, p. 347

b) Arrêt Cour de Cassation du 20 mai 2021, Réf : C.19.0399F/2, [www.jurportal](http://www.jurportal.be) :

## II. VICES & MALFACONS

### **1°/ Nature du vice**

**a) Arrêt Cour d'Appel de Liège du 1<sup>er</sup> décembre 2011 (E & D, 2014/2, p.177)**

### **2°/ Responsabilités**

**a) Responsabilité de l'entrepreneur**

**b) Responsabilité du fournisseur**

**c) Responsabilité de l'architecte (Liège, 27/04/2007, J.L.M.B, 07/319, p.5, Civ Charleroi, 05/02/2003, JLMB, 04/968, Liège, 19 avril 2018, inédit, RG n° 2017/RG/341, Mons, 3/06/2022, JLMB, 02/1195)**



### III. ETICS SUR UN MUR SÉPARATIF

**1°/ Mur Mitoyen : définition urbanistique c/ définition civile**

**a) Arrêt C.E n° 203,840 du 10 mai 2010, Schnell**

**2°/ ETICS sur un mur séparatif existant**

**a) Jugement Juge de paix du 31 mars 2020 (J.L.M.B, 2021, p. 556)**

**b) Jugement Tribunal de Liège du 8 janvier 2020 ([www.jurportal.be](http://www.jurportal.be))**

**c) Jugement Tribunal civil du Hainaut – Division de Charleroi du 18 septembre 2019 (JLMB, 2021, p. 523)**

### III. INTERVENTION SUR UN MUR SÉPARATIF

#### **2°/ ETICS sur un mur séparatif projeté**

**a) Sous l'ancien Code Civil (Art. 663)**

**b) Sous la nouveau Code Civil (Art. 3.106)**

## IV. QUID PERMIS ?

- 1°/ Article R.IV.1-1, A 1 CoDT
- 2°/ [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT\\_petits\\_permis.pdf#page=12](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_petits_permis.pdf#page=12)



## V. CONCLUSION