

Le contrôle concernant l'assurabilité en matière de responsabilité décennale

Céline DESSOUROUX

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2015-2016

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur Benoît KOHL
Professeur

RESUME

Le présent écrit aborde et développe le contrôle se nichant au sein de chaque projet, de chaque chantier.

Trois formes de contrôle seront énoncées, mais une seule sera entièrement et réellement analysée. J'énoncerai le contrôle en tant qu'obligation pour l'architecte, mais aussi le contrôle mené par l'administration afin d'évaluer la conformité des travaux avec les règles d'urbanisme et les plans établis à priori. J'aborderai également le contrôle technique organisé par un bureau de contrôle indépendant en tant que condition sine qua non à l'assurabilité du risque. Toutefois, seul ce dernier fera l'objet de développements abondants.

La naissance et l'évolution d'un chantier peuvent être conséquentes en termes financiers. Il est donc opportun de se prémunir contre diverses catastrophes financières occasionnées suite à certaines fautes, négligences, ou erreurs de la part des intervenants au sein de la construction.

Comme il vient d'être énoncé, il peut être opportun mais aussi obligatoire d'être prévoyant ! J'analyserai, dans la première partie de l'ouvrage, l'obligation d'assurance de la responsabilité professionnelle établie depuis 10 ans pour notre architecte. Sera également analysée l'obligation (prochaine, je l'espère), établie dans le chef de notre autre intervenant essentiel à l'acte, l'entrepreneur. Cette réforme « ad futurum » crée beaucoup de débats et suscite énormément d'interrogations quant au régime à adopter.

A la fin de cette première partie, j'apporterai, après analyse, ma réponse quant à ce phénomène de mutation concernant l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale pour l'entrepreneur. L'idéal serait d'avoir une « fusion » entre le système Spinetta de nos amis français mis en place depuis quelques années, et l'avant-projet de loi récemment établi par le Ministre Peeters et le Ministre Borsus.

Concernant l'opportunité d'être prévoyant, je me pencherai, dans la seconde partie de l'écrit, sur la réelle question du contrôle. Tout d'abord, exigé par l'assurance contrôle, mais aussi, dans certains cas, demandé par le maître de l'ouvrage afin de se prémunir contre la survenance de gros risques, ayant, non seulement pour lui mais aussi pour les autres intervenants, de lourdes conséquences financières.

Le bureau de contrôle technique indépendant présent au sein de notre système est considéré comme un super expert, rien de plus. En principe, ce dernier (contrairement aux bureaux de contrôle en France) ne peut engager que sa responsabilité contractuelle de droit commun et sa responsabilité extracontractuelle. Cependant, en analysant la jurisprudence, je vous exposerai certains cas dans lesquels la responsabilité décennale du bureau de contrôle technique peut être engagée au même titre que celle de l'architecte ou de l'entrepreneur.

A la fin de cette seconde partie, j'aborderai les conséquences d'une réforme imposant une obligation d'assurance aux entrepreneurs sur les organismes indépendants de contrôle technique.

Avec une telle évolution, nous allons, selon moi, vers un réel développement du contrôle externe.

J'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidées lors de la réalisation de cet écrit.

En premier lieu, Monsieur Benoît Kohl, professeur à l'U.L.G., en tant que directeur de cet écrit, pour m'avoir guidé dans mes recherches.

Ensuite, Monsieur Cédric Fransens, inspecteur de l'urbanisme, ainsi que Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, directeur adjoint au sein de Fédéral assurance ; pour m'avoir fourni des données et informations lors de plusieurs interviews.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
I.- L'ASSURANCE	7
A. L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE L'ARCHITECTE- ABSENCE DE CONTROLE.....	7
B. DEROGATION : LES ASSURANCES FACULTATIVES	8
<i>1) Avant la réception : l'assurance « tous risques et chantier » et l'assurance contrôle.....</i>	<i>9</i>
<i>2) Après réception : l'assurance contrôle</i>	<i>10</i>
<i>3) Critiques : les conséquences pour le maître de l'ouvrage et l'architecte</i>	<i>11</i>
C. L'OBLIGATION D'ASSURANCE GENERALISEE A TOUS LES CONSTRCUTEURS.....	12
<i>1) L'expérience française : la loi dite « Spinetta»</i>	<i>13</i>
<i>2) L'expérience belge : vers une assurance généralisée</i>	<i>14</i>
a) L'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 12 juillet 2007	15
b) L'évolution des propositions législatives.....	16
c) Le système français à double détente peut-il servir de modèle à la Belgique ?	17
II.- LE CONTROLE PRIVE – LE CONTROLE DE L'ASSURABILITE.....	20
A. INTRODUCTION.....	20
<i>1) Le contrôle par le bureau de contrôle technique</i>	<i>21</i>
<i>2) Le contrôle urbanistique par l'administration</i>	<i>22</i>
a) En Belgique, l'unique contrôle urbanistique.....	22
b) En France, le contrôle de la conformité des travaux, le respect des normes de construction	23
B. L'ASSURANCE CONTROLE	25
<i>1) Généralités</i>	<i>25</i>
<i>2) Le bureau de contrôle technique</i>	<i>26</i>
a) Historique	26
b) SECO, un quasi-monopole sur le marché du contrôle pour le compte de compagnies d'assurance	27
1. Les missions, SECO le super expert	27
2. La responsabilité du bureau de contrôle technique.....	29
C. AUTRES ASSURANCES : CONTROLE RESTREINT OU ABSENCE DE CONTROLE	32
D. L'INTERVENTION DU BUREAU DE CONTROLE A LA DEMANDE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE	33
E. DROIT COMPARE.....	34
<i>1) Le système de contrôle en France</i>	<i>34</i>

2) <i>En bref</i>	35
F.L'INCIDENCE DE L'ARRET DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE, L'EVOLUTION INEVITABLE NOUS MENERAIT-ELLE VERS UN CONTROLE EXTERNE ?	36
CONCLUSION	39

INTRODUCTION

« *L'architecte a une obligation de contrôle de l'exécution et de la conception des travaux. Est-ce la seule forme de contrôle qui, en Belgique, concerne les opérations de construction ?* »

En Belgique, il existe trois types de contrôle : le contrôle de l'architecte, le contrôle privé qui peut être obligatoire en tant que condition essentielle à l'assurabilité du risque ou simplement facultatif et le contrôle de l'administration. Le contrôle peut avoir lieu à différents stades de l'opération de construction: au niveau de la conception du projet, des plans d'exécution, de l'exécution des travaux, de la réception et même après réception.

Comme le disait K. FOLLETT, « Ce qui coûte le plus cher dans une construction, ce sont les erreurs¹ ».

Le secteur de la construction immobilière est de nature à pouvoir engendrer des risques considérables. Une simple erreur, une faute, ou encore une négligence de la part des intervenants à l'acte de construire peut avoir un impact, non seulement financier pour ces intervenants en raison de leur responsabilité décennale découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil, mais encore dramatique pour le maître de l'ouvrage. Il est donc essentiel que ces derniers soient prémunis contre toutes formes de risque.

Pour se faire, le contrôle, qu'il soit privé ou en tant qu'obligation imposée à l'architecte, semble indispensable. Bien évidemment, il ne faut pas oublier la présence d'une assurance obligatoire de la responsabilité professionnelle permettant également de se prémunir contre les conséquences, essentiellement financières, de la survenance d'un risque affectant la solidité ou la durabilité d'un ouvrage. A ce jour, cette assurance n'est obligatoire que dans le chef de l'architecte; une évolution permettant d'élargir le champ d'application de cette obligation semble donc de mise.

Le présent écrit se penchera, dans un premier temps, sur la question fondamentale en droit de la construction qu'est l'obligation d'assurance. Dans un second, il se penchera sur le contrôle en tant que condition à l'assurabilité, mais aussi en tant que choix du maître de l'ouvrage pour se prémunir contre certains risques, ou encore en tant qu'obligation exercée par l'administration.

A la suite de chacune de ces grandes sections, sera abordé le sujet en relation avec une inductive évolution législative en la matière; les conséquences d'une telle mutation seront également traitées. *Allons-nous, avec cette inévitable réforme, vers un contrôle externe omniprésent ?*

Il est essentiel de préciser que mon analyse se portera fondamentalement sur le contrôle privé de l'assurabilité. Contrairement à d'autres états voisins, nous n'avons ni de contrôle dit « public » au sens strict, ou de contrôle qui ferait office de garantie des finances publiques, ni de contrôle propre du respect des normes de construction.

¹ Ken FOLLETT, écrivain.

Le contrôle en tant qu'obligation imposée à l'architecte ne fera pas, mis à part une brève présentation ci-dessous, l'objet du présent écrit.

Les trois formes potentielles de contrôle vont être distinguées.

§1^{er} L'obligation de contrôle de l'architecte

L'article 4 de la loi du 20 février 1939² impose que l'exécution des travaux soit contrôlée par un architecte. Outre l'établissement des plans, l'architecte a donc une obligation de contrôle de l'exécution des travaux. Ce contrôle constitue le deuxième pilier de sa mission légale³. Cette mission consiste essentiellement à assurer une réalisation de l'ouvrage conformément aux règles de l'art et à vérifier la conformité de ce qui est exécuté par rapport aux plans et aux directives fournies par l'architecte.

Cette mission de contrôle répond à un double objectif. Premièrement, l'architecte vérifie la conception, sa mise en œuvre et rectifie les carences de conception éventuelles, au risque de voir sa responsabilité engagée. Deuxièmement, il corrige l'exécution. En effet, l'architecte a le devoir de déceler les défauts, son contrôle ne se limite pas à la réception du chantier.

Cependant, cette obligation de contrôle n'implique pas un devoir de surveillance permanent du chantier⁵; il se doit d'être présent durant les étapes dites « cruciales » et à chaque fois que son intervention est spécialement requise⁷. La doctrine majoritaire rappelle d'ailleurs, à ce sujet, que ce devoir de contrôle dans le chef de l'architecte ne peut pas entraîner la mise en cause de sa responsabilité pour certaines malfaçons dans l'exécution propre aux entrepreneurs⁹.

§2 Le contrôle privé de l'assurabilité

En Belgique, le contrôle privé est généralement imposé par certaines compagnies d'assurance en vue de contrôler l'assurabilité du risque.

Afin d'illustrer ce contrôle, il me semble opportun de m'appuyer sur l'assurance « contrôle ». Cette dernière est conclue à la condition de l'intervention d'un contrôleur technique agréé par l'assureur. Le contrôleur a pour mission d'examiner l'assurabilité du risque à différents stades de la construction: préalablement à l'exécution des travaux, à la réception et en cas de sinistre.

Seuls les ouvrages que les parties décident de soumettre au contrôle bénéficient de l'assurance. Ce point sera amplement développé dans la seconde partie de l'écrit.

² Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939.

³ J. BUBLOT, R. De BRIEY, I. DURANT, et autres, *L'exercice de la profession d'architecte*, Coll. Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2010, p.24.

⁵ M-A. FLAMME, « Le droit des constructeurs, analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *Entr. et dr.*, 1984, p.302.

⁷ Il ne faut donc pas confondre cette mission avec celle de surveillance incomptant à l'entrepreneur. Voy Pour plus de détails., B. DUBUSSON, « Evolution des rôles et responsabilités en droit belge de la construction », in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylants, 2003, p.54.

⁹ M-A. FLAMME, P. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (1999-2000)*, Coll. Dossier du Journal des Tribunaux, n°29, Bruxelles, Larcier, 2001, p.364.

§3 Le contrôle par l'administration

Concernant cette dernière forme de contrôle, elle ne fera pas l'objet de développements abondants (*Voy infra*).

En Belgique, il n'existe pas de réel contrôle de conformité des travaux avec des normes de construction; il existe uniquement un contrôle urbanistique effectué par l'administration. Certaines hypothèses de travaux ou d'actes de construction sont soumises à l'octroi d'un permis préalable¹⁰. Le seul contrôle effectué par l'administration est un contrôle de conformité aux règlements d'urbanisme et au permis d'urbanisme octroyé en amont.

Le contrôle des malfaçons est laissé sous la responsabilité de l'architecte via son devoir de contrôle. Le contrôle de l'assurabilité est lui laissé aux organismes de contrôle technique indépendants mandatés par l'assurance. Le contrôle de conformité à la législation urbanistique est quant à lui laissé en les mains des inspecteurs de l'urbanisme.

Pour une seule construction, il peut donc y avoir potentiellement trois formes de contrôle.

¹⁰ Ces actes se trouvent à l'article 84 du CWATUPE, à l'article 98§1^{er} COBAT et à l'article 99§1 du Décret flamand.

I.- L'ASSURANCE

L'assurance obligatoire offre au maître de l'ouvrage une couverture du risque adéquate. Cependant, à l'heure actuelle, l'assurance de la responsabilité civile professionnelle de l'architecte est la seule qui est rendue légalement obligatoire (A). Certaines assurances facultatives sont cependant mises à la disposition de l'entrepreneur, et surtout du maître de l'ouvrage (B). Malgré l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 12 juillet 2007 et les nombreuses tentatives législatives, il n'y a pas encore eu de réelle réforme afin de rétablir une potentielle égalité entre les intervenants à l'acte de construire et de ne plus devoir faire face à d'éventuelles insolvabilités. Cependant, un avant-projet de loi établi par Messieurs Peeters et Borsus semble donner « un coup de pied dans la fourmilière » (C).

A. L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE L'ARCHITECTE - ABSENCE DE CONTROLE

Il n'est nullement contesté que la mission de l'architecte soit essentielle au sein d'un processus de construction. En effet, nous pourrions même considérer que cette dernière est inestimable par rapport à celle d'autres intervenants. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le législateur belge a décidé de lui octroyer un monopole légal d'exercice¹². Un régime conséquent de responsabilité de l'architecte s'est installé suite à ce monopole, ce qui a donné naissance à une obligation d'assurance dans le chef de l'architecte afin de couvrir sa responsabilité. Il n'y a dans ce cas, aucun contrôle de l'assurabilité imposé par l'assurance contrairement à ce qui sera vu dans la suite de cet écrit.

Selon l'article 9 de la loi du 20 février 1939¹⁴ tel que rétabli par la loi du 15 février 2006¹⁵¹⁶, l'assurance de la responsabilité professionnelle est obligatoire pour toutes les personnes physiques ou morales autorisées à exercer la profession d'architecte, ainsi que leurs préposés lorsqu'ils agissent pour le compte de ladite personne physique ou morale, et dont la responsabilité, en ce compris la décennale peut être engagée en raison d'acte qu'elle accompli titre professionnel. L'assurance obligatoire couvre toute responsabilité liée à des actes accomplis par l'architecte dans l'exercice de sa profession, ni plus, ni moins¹⁷.

¹² C. MEMMI et N. BERISHA, « L'assurance RC professionnelle des architectes », in *Assurances de la construction et responsabilités* (P. JAILLOT dir.), Coll. Les Ateliers des FUCaM/Assurances, Limal, Anthemis, 2014, p.81.

¹⁴ Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*

¹⁵ Loi du 15 février 2006 relative à la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, M.B., 25 avril 2006.

¹⁶ Il a fallu attendre cette loi du 15 février 2006 pour qu'un cadre légal aidant l'architecte soit mis en place. Cette loi est considérée comme un renforcement de l'obligation d'assurance de l'architecte en lui fournissant une assise légale (le législateur ayant strictement déterminé les conditions de cette assurance obligatoire). Cette obligation d'assurance est par ailleurs devenue une condition d'exercice de la profession.

¹⁷ Cet article 9 ajoute que le Roi fixera les conditions et modalités de l'assurance comme notamment le plafond, la franchise, l'étendue de la garantie, ou encore les risques qui doivent être couverts.

L'architecte est donc légalement tenu d'assurer sa responsabilité civile professionnelle¹⁸. Cette responsabilité doit être envisagée *de façon globale*. L'assurance obligatoire dont il est question dans cet écrit est inévitablement une assurance de la responsabilité qui est conclue à titre personnel par l'architecte. Elle doit garantir l'architecte contre toute demande en réparation fondée sur la survenance du dommage prévu au contrat, et elle tient, dans les limites de la garantie, le patrimoine de l'architecte indemne de toute dette résultant de l'établissement de sa responsabilité.

L'assurance obligatoire couvre donc plusieurs éléments. Premièrement, la responsabilité contractuelle jusqu'à la réception des travaux. Deuxièmement, la responsabilité décennale à l'égard du maître de l'ouvrage. Cette dernière n'est donc nullement limitée à la responsabilité décennale mais couvre également la responsabilité avant réception ou la responsabilité dite pour « vices véniens »¹⁹.

Afin de remplir l'obligation d'assurance annoncée par la loi du 15 février 2006, l'architecte peut conclure un contrat dit de « carrière » qui couvrira la responsabilité civile de l'architecte pour toutes ses missions, ou un contrat dit « d'édifice » qui couvrira la responsabilité de l'architecte uniquement dans le cadre des opérations concernant l'édifice en question²¹²².

En Belgique, cette assurance obligatoire est le principe tandis qu'en France cette assurance n'intervient qu'à titre accessoire (*Voy infra*).

B. DEROGATION : LES ASSURANCES FACULTATIVES

L'article 9 de la loi du 20 février 1939²³ précise que l'assurance obligatoire peut s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale pour toutes les parties intervenantes à l'acte de bâtir²⁴.

Ceci permet à l'architecte de pas conclure une partie de l'assurance à titre personnel si cette dernière est conclue par le maître de l'ouvrage ou un autre intervenant²⁵ et qu'elle respecte les conditions établies par l'arrêté royal.

¹⁸ Pour rappel, la responsabilité civile professionnelle est la responsabilité que le professionnel peut engager par l'exercice de son activité.

¹⁹ Ce, contrairement au principe de l'assurance obligatoire imposée en France à tous les constructeurs qui ne comprend que la responsabilité professionnelle décennale et non une responsabilité professionnelle générale. *Voy infra*.

²¹ D. DEVILLEZ, « L'assurance en 40 questions », Bruxelles, Imprimeries Groeninghe, 2003, disponible sur www.ar-co.be.

²² Cette possibilité sera « ad futrum » également offerte à l'entrepreneur qui, suivant l'avant-projet de loi de Messieurs Peeters et Borsus, devrait obligatoirement couvrir sa responsabilité décennale. *Voy infra*.

²³ Tel que rétabli par l'article 4 de la loi du 15 février 2006, s'inspirant des dispositions contenues dans le Règlement de déontologie.

²⁴ Dans le système français à double détente [qui sera examiné ultérieurement], l'assurance dommage et l'assurance de la responsabilité décennale obligatoire peuvent faire l'objet de polices distinctes, mais également, être regroupées au sein d'une seule police unique de chantier P.U.C., souscrite au profit de toutes les personnes assujetties à l'obligation d'assurance (c'est-à-dire le maître de l'ouvrage, mais aussi les autres intervenants à l'acte de construire) pour un chantier donné. *Voy En ce sens., Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, J.C.P., Paris, Dalloz, 2007-2008.*

²⁵ J. BUBLOT, R. De BRIEY, I. DURANT, et autres, *L'exercice de la profession d'architecte*, *op. cit.*, p.221.

Or, à l'heure actuelle, il n'existe aucune police couvrant la globalité des constructeurs qui ne satisfasse aux conditions établies par l'arrêté royal. Cette police comprenant la couverture partielle de la responsabilité de l'architecte, l'obligation serait partiellement remplie.

Nonobstant ceci, il est essentiel de noter que cette police ne vaut que pour un chantier et ne couvre donc pas l'ensemble de l'activité professionnelle de l'architecte. Ces assurances globales facultatives ne couvrent pas toutes les responsabilités et tous dommages résultant de l'activité d'architecte.

L'architecte doit donc être extrêmement prudent. Par conséquent, cette police globale ne supprime pas l'obligation d'assurance dans le chef de l'architecte, mais doit permettre à celui-ci d'obtenir une réduction de prime pour son assurance conclue à titre individuel. En effet, le risque qui doit être couvert par l'assureur est réduit en proportion de l'intervention des autres assureurs dans le cadre d'une assurance globale. Les aspects non couverts par les assurances collectives restent donc couverts par son assurance conclue à titre personnel²⁶. La faculté de dérogation intégrale à cette obligation d'assurance par le mécanisme de police globale reste donc un peu théorique.

Un sinistre impliquant plusieurs intervenants différent n'est pas aisément à solder. C'est une des raisons pour lesquelles se sont développées dans la pratique ces assurances dites « collectives et facultatives » qui sont de facto mieux adaptées aux situations impliquant de multiples intervenants. Toutefois, le recours à ce genre de police n'est pas toujours des plus fréquents au vu du coût que ces dernières engendrent, et du contrôle imposé pour certaines d'entre elles²⁷.

A titre d'exemple, la couverture partielle de la responsabilité peut résulter d'une assurance dite « tous risques chantier », d'une assurance dite « décennale », ou bien d'une assurance dite « assurance contrôle »; *cette dernière fera l'objet de développements approfondis dans la deuxième partie.*

1) Avant la réception : l'assurance « tous risques chantier » et l'assurance contrôle.

Ces assurances couvrent deux volets simultanément durant la période d'édition de l'ouvrage : le volet de l'assurance de chose et le volet de l'assurance de la responsabilité jusqu'à la réception des travaux²⁹.

Commençons par l'assurance « tous risques chantiers »³⁰. Cette dernière couvre les ouvrages et leurs accessoires durant la période de construction, mais aussi la responsabilité extracontractuelle de l'architecte, du maître de l'ouvrage, de l'ingénieur et de l'entrepreneur.

²⁶ B. DUBUISSON, « L'assurance des concepteurs », in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, op. cit., p.101.

²⁷ Je pense essentiellement à l'assurance dite « contrôle ».

²⁹ Ces deux assurances sont principalement souscrites en vue de gros chantiers et peuvent être conclues par le maître de l'ouvrage ou tout autre intervenant à l'acte de construction.

³⁰ Abréviée assurance T.R.C.

Elle exclut cependant les erreurs de conception, de plans et ne couvre que le dommage causé aux tiers et entraînant la mise en cause de *la responsabilité extracontractuelle* ainsi que la *responsabilité pour le maître de l'ouvrage découlant de l'article 544 du Code civil*³¹. Nous pouvons en déduire qu'il est impératif que ces risques et cette responsabilité de conception restent couverts par l'assurance obligatoire conclue à titre personnel par l'architecte.

L'assurance T.R.C. est conclue pour un chantier déterminé, sa durée de validité dépend donc de la durée du chantier; elle est en somme conclue pour la durée des travaux³². Le but de la conclusion de cette assurance facultative est, non pas de ne couvrir qu'un seul assuré, mais plutôt un ouvrage entier, un bien, un site afin de prévoir la couverture de tous les intervenants et non d'un seul. On ne couvre pas une responsabilité mais bien un chantier³³ !

Ensuite, poursuivons avec l'assurance « contrôle » qui est conclue dès la conclusion du contrat mais qui ne sortira réellement et principalement ses effets qu'à la fin des travaux. Elle se prolongera jusqu'à l'extinction de la période de responsabilité décennale qui est de 10 ans (Voy infra).

Il existe, avec cette seconde, une restriction concernant le volet de l'assurance de dommage; ils ne sont pas tous couverts par cette assurance. Ne sont couverts que les dommages liés à l'effondrement total ou partiel de l'édifice ou à des désagréments compromettant la stabilité de l'ouvrage³⁴. Comme pour l'assurance globale facultative précédente, il est primordial que les dommages non couverts par cette dernière le soient par l'assurance obligatoire contractée à titre personnel par l'architecte.

Concernant le volet de la responsabilité, elle ne couvre que *la responsabilité extracontractuelle* des assurés qui sont en général l'architecte, les bureaux d'étude, les entrepreneurs, ou encore le bureau de contrôle. Elle couvre aussi *la responsabilité du maître de l'ouvrage pour les dommages causés aux tiers*³⁵.

2) Après réception : l'assurance contrôle³⁶

La responsabilité décennale, pouvant être engagée par les intervenants à l'acte de construire, est lourde de conséquences.

« *A ce risque spécifique, il fallait une garantie spécifique* »³⁷.

³¹ B. DUBUSSON, « L'assurance des concepteurs », in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, op. cit., p.101.

³² Cependant, la garantie peut éventuellement être prolongée d'une année ou deux au-delà de la fin du chantier, période communément appelée « temps d'épreuve ou de maintenance ». Voy en ce sens., BAERTS, W. EVENS, M. RAMBOER, « Assurances techniques de la construction », in *Le monde de l'assurance*, 1996, P.6.

³³ Cette assurance existe également au sein du système français, elle est aussi facultative.

³⁴ A. DELVAUX, « L'assurance de la responsabilité dans la construction. Volume 3 », in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Titre VII/Dossier 75 Ter, Diegem, Kluwer, 2001, pp.7 et s.

³⁵ *Ibid.*,pp.11 et s.

³⁶ L'assurance contrôle est nommée de la sorte car sa souscription est subordonnée à l'intervention d'un organisme de contrôle. En effet, les compagnies d'assurance n'acceptent de couvrir les risques d'effondrements et la mise en jeu de la responsabilité décennale que si les « projets » sont soumis au contrôle d'un organisme indépendant. *Cet élément sera développé en profondeur au point: II. Le contrôle de l'assurabilité.*

Il existe deux assurances pouvant couvrir la responsabilité décennale : l'assurance « contrôle » et l'assurance « décennale ».

Comme évoqué au sous-titre précédent, l'assurance contrôle, en combinaison avec l'assurance de chose, inclut une assurance de la responsabilité qui cette fois est relative à la période s'étalant pendant 10 ans après la réception des travaux et couvre la responsabilité décennale (les vices véniaux en sont donc exclus). L'assurance contrôle couvre tous les intervenants soumis à la *responsabilité décennale* en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil. Il y a donc, grâce à cette assurance, une absence de recherche de responsabilité et une absence de recours entre les intervenants.

Cependant, cette dernière couvre aussi la *responsabilité extracontractuelle* des assurés pendant la même période mais uniquement pour les dommages causés aux tiers si ces dommages sont la conséquence des dégâts à l'ouvrage entraînant la responsabilité décennale. Il est donc primordial d'avoir conclu l'assurance obligatoire à titre individuel qui interviendra, le cas échéant, pour le surplus.

Une autre police d'assurance facultative est également à envisager afin de couvrir la responsabilité décennale, pour des ouvrages dont le coût est moins élevé. Il s'agit de l'assurance « décennale»³⁸.

3) Critiques: les conséquences pour le maître de l'ouvrage et l'architecte

Suite à ces brefs développements, nous constatons que, pour certains aspects, la responsabilité professionnelle de l'architecte peut être couverte par une assurance facultative conclue de façon globale par d'autres intervenants. Cependant, cette possibilité de choix entre l'assurance facultative et l'assurance obligatoire n'est pas sans conséquence.

Tout d'abord, l'article 151 de la loi du 4 avril 2014³⁹ organise un régime d'inopposabilité des exceptions qui diffère selon que l'assurance est obligatoire ou facultative⁴⁰.

Dans le cadre d'assurances obligatoires professionnelles souscrites par l'architecte, le principe est celui de l'inopposabilité des exceptions. Le moyen de défense, l'exception, qui pourrait être opposé à l'architecte est inopposable au maître de l'ouvrage; on ne permet pas à l'assureur d'opposer une exception à ce dernier afin de réduire sa garantie ou de s'en exonérer.

³⁷ M. FONTAINE, « La réponse de l'assurance : examen des couvertures et de leur évolution. Partie II. L'assurance face aux risques des entreprises de construction » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyses et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, p.121.

³⁸ Un contrôle limité peut être présent au sein de l'assurance décennale.

³⁹ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, M.B., 30 avril 2014.

⁴⁰ La Cour Constitutionnelle a considéré que cette différence de traitement n'était pas contraire à la Constitution.

En revanche, dans le cadre d'une assurance facultative⁴¹, nous ne sommes plus dans le principe de l'inopposabilité et les exceptions trouvant leur cause dans un fait antérieur au sinistre, pourront être opposées au maître de l'ouvrage pour justifier la non-intervention, l'exonération de l'assureur en cas de survenance du risque assuré. La possibilité de choisir l'assurance globale facultative est *de facto* défavorable au maître de l'ouvrage.

Ensuite, les conditions, mentions, exclusions et étendue de la garantie peuvent être modulables si l'on se trouve face à une assurance facultative. Dans le cadre de l'assurance professionnelle de l'architecte, le Roi fixe les modalités, conditions, exclusions et l'étendue de la garantie. Tout contrat d'assurance obligatoire doit se conformer à ces dispositions. Par contre, l'architecte peut se voir opposer certaines clauses de déchéance ou d'exclusion dans le cadre d'un contrat d'assurance facultatif conclu globalement avec d'autres intervenants ou le maître de l'ouvrage. En effet, dans la pratique, ne se dessine pas de police facultative globale se conformant aux exigences en vigueur pour l'assurance professionnelle obligatoire⁴².

En conclusion, ces disparités semblent donc injustes tant pour le maître de l'ouvrage que l'architecte. Ces dernières seraient-elles éventuellement comblées par une obligation d'assurance imposée à tous les intervenants ?

C. L'obligation d'assurance généralisée à tous les constructeurs.

Une assurance rendue obligatoire à tous les intervenants permettrait de combler les disparités énoncées ci-dessus. En effet, toutes les assurances acquerraient le caractère obligatoire et bénéficieraient du principe d'inopposabilité des exceptions, ainsi que, comme les autres assurances obligatoires en Belgique, en principe, de conditions minimales fixée par la loi.

L'obligation d'assurance instaurée en Belgique étant limitée à la responsabilité des architectes doit être révisée et étendue. Toutefois, dans d'autres états⁴³, cette dernière n'est pas obligatoire pour les architectes et encore moins pour les entrepreneurs⁴⁴. Il faut donc faire preuve de relativité quant à la critique de notre système: *mieux vaut une assurance obligatoire inachevée qu'une absence d'assurance obligatoire !*

Avec une obligation d'assurance généralisée à tous les constructeurs, et même imposée au maître de l'ouvrage, la France semble être un modèle à suivre (moyennant toutefois certaines améliorations), afin d'asseoir une réforme adéquate du droit belge des assurances dans le domaine de la construction.

⁴¹ Comme l'assurance contrôle ou l'assurance T.R.C.

⁴² Prenons un exemple tiré de l'ouvrage de Jean Bublot concernant l'exercice de la profession d'architecte : les plafonds d'intervention. Dans l'assurance globale facultative, ces derniers sont déterminés de façon globale pour tous les assurés, ce qui ne donne pas forcément de correspondances avec les capitaux minimum imposés par la loi.

⁴³ Par exemple : l'Italie ou le Portugal.

⁴⁴ J.BIGOT, « L'assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, Journées Egyptiennes, 1991 p.350.

1) L'expérience française, la loi dite « Spinetta »

Le système de l'assurance obligatoire généralisée à tous les constructeurs est instauré par la loi Spinetta du 4 Janvier 1978⁴⁵. Cette dernière installe une double obligation d'assurance.

A la différence de notre système, le maître de l'ouvrage est tenu de souscrire une assurance de chose qui, en cas de sinistre, préfinancera la réparation du dommage au même titre que l'entrepreneur qui, étant lié par un contrat de louage d'ouvrage, doit souscrire une assurance de responsabilité décennale.

Dans ce système à double détente, la priorité est donnée à l'assurance de dommage qui interviendra en premier lieu indépendamment d'un système de recherche de responsabilité. Le législateur français a donc voulu distinguer la réparation du dommage de nature de décennale, qui doit être aussi rapide que possible, de la recherche de responsabilité qui peut, le cas échéant, être plus lente⁴⁶⁴⁷.

En ce qui concerne l'assurance obligatoire couvrant la responsabilité décennale, elle s'impose à toutes les personnes physiques ou morales dont la responsabilité décennale peut être engagée en vertu de l'article 1792 du Code civil. Il s'agit des architectes, des entrepreneurs, des techniciens, du contrôleur technique (*Voy infra*), mais aussi des autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage ou encore aux personnes pratiquant la vente après achèvement. Il ressort de cette énumération une volonté de toucher le plus grand nombre de participants à l'acte de construire et à la commercialisation⁴⁸⁵⁰.

En ce qui concerne l'assurance de dommage, cette dernière doit obligatoirement être conclue par le maître de l'ouvrage⁵¹, par toute personne physique ou morale, qui en agissant en qualité propriétaire vendeur ou mandataire de l'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment. Elle est, en outre, destinée à permettre la réparation rapide des sinistres. En effet, dans un but de limitation des coûts, cette garantie peut immédiatement être mise en œuvre. C'est également une certitude pour la victime de ne plus devoir faire face à l'insolvabilité de certains acteurs qui, à l'origine, ne devaient pas obligatoirement s'assurer.

Comme énoncé, il y a un objectif de préfinancement indépendamment d'un système de recherche des responsabilités. Une fois l'indemnité versée, l'assureur de dommage sera subrogé dans les droits de l'assuré afin d'agir en responsabilité contre le ou les responsables⁵².

⁴⁵ Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, *J.O.*, 5 janvier 1978, disponible sur www.legifrance.gouv.fr.

⁴⁶ Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P., op. cit.*, p.48.

⁴⁷ Seuls les travaux de bâtiment relèvent, de par la loi, des assurances obligatoires.

⁴⁸ Par contre, les sous-traitants ne sont pas liés au maître de l'ouvrage par contrat de louage, ils ne sont pas soumis à cette obligation d'assurance. Néanmoins, ils sont généralement assurés car l'assurance de responsabilité décennale d'une entreprise prévoit le cas des travaux donnés en sous-traitance.

Voy en ce sens., P. MAURIN, « L'expérience de la loi française du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta », in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp.162-163.

⁵⁰ Notons, que la responsabilité de droit commun ne doit pas être obligatoirement assurable, elle fait l'objet d'une assurance qui est dans le domaine, facultative. Voy en ce sens., Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P., op.cit.*, p.34.

⁵¹ La loi précise, en outre, que le promoteur est également tenu de cette obligation. Voy à ce sujet., *ibid.*, p.48.

⁵² Sur base de l'article 1792 du Code civil.

Cette assurance obligatoire ne permet que la réparation de dommages de nature décennale subis par l'ouvrage assuré⁵³.

2) L'*expérience belge : vers une assurance généralisée*

Face à la survenance de vices de construction, la recherche d'un débiteur solvable mène fréquemment à la recherche de la responsabilité fautive dans le chef de l'architecte bénéficiant d'une couverture car étant le seul à devoir obligatoirement assurer sa responsabilité générale. Le maître de l'ouvrage est, quant à lui, plus enclin à réclamer la totalité de l'indemnité à la partie la plus solvable.

Nos architectes, souffrant de discriminations vis-à-vis d'autres intervenants à l'acte de construire, ont introduit un recours devant la Cour Constitutionnelle⁵⁸. La Cour a rendu un arrêt le 12 juillet 2007⁵⁹. Il ressort de ce dernier que le principe de l'assurance obligatoire des architectes ne viole pas le principe d'égalité, mais que l'inégalité présente résulte d'un manque d'obligation d'assurance dans le chef d'autres intervenants et non de l'existence de cette obligation dans le chef de l'architecte.

Suite à cet arrêt, de nombreux débats sont lancés; les propositions législatives, destinées à réformer les assurances obligatoires, affluent dans le domaine de la construction⁶⁰.

Depuis de nombreuses années, les architectes et les consommateurs militent pour une généralisation du caractère obligatoire de l'assurance en arguant qu'une telle réforme permettrait d'atteindre certains objectifs comme une répartition plus équitable de coûts et des responsabilités, mais encore un règlement plus rapide des sinistres⁶¹.

⁵³ Remarque : L'Espagne, vingt ans après l'adoption de la loi « Spinetta » a instauré un mécanisme d'assurance dérivé de l'exemple français étant cependant allégé. Le régime de l'assurance construction est régit par la « Ley de Ordenacion de la edificacion , dite LOE » du 5 novembre 1999 (Ley de ordenacion de la edificacion du 5 novembre 1999, *B.O.E.*, n°266, disponible sur www.boe.es). Cette loi de 1999 a réglementé le processus de construction et les exigences en matière de sécurité, d'habitation et de solidité. Elle a précisé les fonctions et responsabilités des intervenants à l'acte de construire, et a instauré des régimes de responsabilité et d'assurance inspirés de l'exemple français tout en en allégeant ce dernier. De plus, la seule assurance rendue obligatoire par la LOE est une assurance de dommage. En effet, les intervenants de l'acte à construire ne sont pas tenus de souscrire une assurance de responsabilité, avec une exception, comme en droit belge, pour les architectes.

Le mécanisme d'assurance espagnol n'a imposé, à l'instar du système français, que l'obligation d'assurance de dommage avec de nombreuses limites quant au type d'ouvrage et de responsabilité. Il en résulte que le mécanisme est beaucoup moins protecteur pour le consommateur que le système français, mais plus que le système belge.

Voy pour plus de détails., : P. DUMAS, « Rapport particulier sur les régimes d'assurance construction dans une vingtaine de pays étrangers », Inspection générale des finances, octobre 2006, disponible sur www.cnrs.fr , p.11.

⁵⁸ Dans un moyen unique, les requérants ont fait valoir que certains articles de la loi du 20 février 1939, dont l'article 9, violaient les articles 10 et 11 de la Constitution. Selon ces derniers, les architectes sont obligés d'assurer leur responsabilité professionnelle alors que cette obligation ne s'applique pas à d'autres acteurs du secteur de la construction.

⁵⁹ C.C., 12 juillet 2007, n°100/2007, *R.G.C.D.*, 2008, p.390.

⁶⁰ Un avant-projet de loi a été élaboré récemment par les ministres Peeters et Borsus, *Voy infra*.

⁶¹ N. SCHMITZ, « Les assurances dans le secteur de la construction », Rapport belge, disponible sur <http://www.uclouvain.be> , pp.14 et s.

De surcroît, une assurance obligatoirement imposée aux entrepreneurs ne leur serait pas néfaste. En effet, ils ont déjà tout intérêt à assurer leur responsabilité professionnelle en cas de condamnation à de lourds dommages et intérêts car s'ils ne font pas, ils exposent leur santé financière à de grands risques.

En outre, une telle évolution donnerait la possibilité au maître de l'ouvrage d'obtenir de façon certaine une indemnité de la part de l'entrepreneur en cas de faute commise par ce dernier.

Après analyse de la position de la Cour Constitutionnelle et des propositions législatives, se pose la question de la combinaison du modèle belge comme voulant être réformé avec le système à double détente de nos voisins français; allons-nous vers un système où l'assurance serait généralisée à tous les constructeurs ?

a) L'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 12 juillet 2007

L'annulation demandée par l'ordre des architectes visait principalement le dit article 9 de la loi du 20 février 1939⁶² fixant l'obligation d'assurance de responsabilité civile dans le chef de personnes exerçant la profession d'architecte.

Selon la Cour, l'assurance rendue obligatoire par le législateur ne viole pas en soi le principe constitutionnel d'égalité. L'obligation d'assurance n'entraînerait pas de disproportion au niveau des conséquences par rapport aux objectifs poursuivis par le législateur.

Afin d'appuyer ces propos, tout en reconnaissant la comparabilité des architectes et des autres intervenants au considérant 3.2, la Cour invoque la volonté du législateur de créer une législation plus équilibrée de la responsabilité pour l'architecte, ainsi qu'une volonté de protection plus accrue du maître de l'ouvrage.

Elle précise également que le maintien du caractère obligatoire de l'assurance de responsabilité civile des architectes est justifié par l'abandon de la responsabilité professionnelle personnelle des architectes. En contrepartie du caractère rendu obligatoire par la loi⁶³, les architectes, tout en continuant à jouir du monopole, peuvent exercer leur profession dans le cadre d'une personne morale.

Même si la Cour a rejeté le recours, elle pointe du doigt certains disfonctionnements du système au considérant B.6.3.

⁶² Tel que rétabli par l'article 4 de la loi du 15 février 2006.

⁶³ Ce caractère obligatoire de l'assurance était déjà présent à l'article 15 du règlement déontologique établi par l'Ordre des architectes du 29 avril 1983.

En effet, elle reconnaît la recherche arbitraire de la responsabilité fautive dans le chef de l'architecte en cas de condamnation *in solidum*⁶⁴, et souligne, par la même occasion, que cette discrimination n'est nullement due à l'obligation d'assurance imposée par la loi , mais uniquement due à la carence législative concernant les autres intervenants de l'acte à construire.

En conclusion, nous pouvons lire au considérant B.6.3, que l'absence d'obligation d'assurance dans le chef d'autres intervenants à l'acte de construire soulève une discrimination injustifiée à laquelle on ne peut remédier que par l'intervention du législateur.

b) L'évolution des propositions législatives.

Suite à cet arrêt invoquant l'absence de législation comme motif créant la discrimination, l'Etat belge pourrait voir sa responsabilité engagée en l'absence de réaction de la part du législateur .Cette lacune constituerait une faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil⁶⁵.

Une proposition de loi a été déposée le 5 janvier 2010 au sénat⁶⁶. Cette dernière habitait le Roi à établir les modalités et conditions d'une telle assurance destinée à couvrir la responsabilité civile des entrepreneurs⁶⁷. L'examen de cette proposition a pris fin suite à la démission du gouvernement le 7 mai 2010. Quelques années plus tard, soit le 25 septembre 2014, une proposition de loi similaire a été déposée à la chambre des représentants⁶⁸.

Toujours dans l'attente d'une réforme, nous pouvons lire dans l'exposé d'orientation politique du 13 novembre 2014⁷⁰, l'idée émanant du Ministre de Kris Peeters de remettre sur la table l'assurance obligatoire pour les entrepreneurs⁷².

⁶⁴ Voy à ce sujet., J. BUBLOT, R. De BRIEY, I. DURANT, et autres, *L'exercice de la profession d'architecte*, *op. cit.*, p.264.

⁶⁵ B. KOHL, « Belgique, vers une assurance obligatoire ? », *R.T.D.I.*, n°3, 2012, p.98.

⁶⁶ Proposition de loi du 5 janvier 2010, relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc.Parl.*, Sénat, 2009-2010, n°4-1588/1, disponible sur www.senat.be.

⁶⁷ L'assurance obligatoire, contrairement au système « Spinetta » ne viserait pas seulement la responsabilité décennale, mais viserait la responsabilité civile au sens large. Cependant, cette dernière semble fortement obsolète et manque cruellement de précision.

⁶⁸ Proposition de loi du 25 septembre 2014, relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc.parl.*, Ch.repr, 2014, DOC 54, n°0334/001, disponible sur www.lachambre.be.

⁷⁰ Economie et consommateurs, *Doc.parl.*, Ch.repr., 2014-2015, DOC.54, n°0020/007, p.9, n°10, disponible sur www.lachambre.be.

⁷² Sous un angle européen, fin de l'année 2011, un projet pilote relatif aux régimes nationaux de responsabilité et d'assurance a été mis sur pied. Le rapport final de ce projet a été remis par le groupe Elios 2 à la commission européenne le 6 février 2015 (Le rapport est disponible sur www.elios-ec.eu). Il ressort de ce dernier, une volonté de faciliter l'accès des petites entreprises et des artisans aux assurances. De surcroît, il ne faut pas oublier la directive Européenne SERVICE du 12 décembre 2006 par laquelle la commission a, non pas invité, mais exigé que les entrepreneurs en tant qu'acteur de l'acte à construire souscrivent une assurance responsabilité professionnelle ou soient amenés à fournir un autre type de garantie financière (Directive 2006/123/CE du parlement européen et du conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, *J.O.*, 27 décembre 2006, L.76/36).

C'est effectivement ce que ce dernier a fait, lors de l'établissement, en collaboration avec le Ministre Borsus, d'un avant-projet de loi relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile des entrepreneurs de travaux immobiliers.

Il résulte de ce dernier que les entrepreneurs et autres prestataires de service de la construction (bureau d'étude, ingénieur) devront obligatoirement souscrire une assurance de la responsabilité civile. Ce projet mettrait fin, en partie, selon ses auteurs, à l'inégalité existant entre les architectes et les entrepreneurs dénoncée par la Cour Constitutionnelle. Cependant, l'assurance obligatoire ne concerne que la responsabilité décennale pour des affectations à la solidité et l'étanchéité du gros œuvre fermé et est limité aux logements et travaux pour lesquels l'intervention de l'architecte est requise. Les assurés auront le choix entre une police annuelle ou par chantier/projet⁷³. Cette fois, l'avant-projet semble plus élaboré, précis et défini, ayant toutefois un champ d'application moins large que la loi de 2006 concernant les architectes⁷⁴.

c) Le système français à double détente peut-il servir de modèle à la Belgique ?

Au vu de ce qui vient d'être mis en lumière, une évolution en droit belge semble imminente et inévitable. En effet se dessinent les objectifs d'impliquer davantage d'intervenants à l'acte de bâtir dans l'obligation d'assurance et de protéger le maître de l'ouvrage.

S'inspirer du modèle en vigueur chez nos voisins français est-ce la solution ?

A l'instar de la Belgique, la France avait imposé en 1941 l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle pour tous les architectes. Cependant, comme nous l'avons vu, cette dernière ne s'est pas arrêtée là ; grâce à de nombreux points de réformes, elle est arrivée à un système plus protecteur.

A la question, « le système à double détente français peut-il servir de modèle à la Belgique ? », une réponse comprenant également deux facettes me semble opportune.

Tout d'abord, le système français permettrait de palier certaines déficiences du système belge relatif à l'assurance dans le secteur de la construction.

En effet, comme nous venons de le constater, le problème d'insolvabilité de certains acteurs ainsi que la tendance qui consiste à systématiquement condamner *in solidum* l'architecte étant plus solvable car obligatoirement assuré, peuvent être en partie résolus par un système de type « Loi Spinetta ».

Ce dernier, grâce au système à double détente, permet aux victimes d'être rapidement indemnisées par l'assurance de dommage. De cette façon, les victimes ne sont plus démunies face au problème récurrent d'insolvabilité et on ne cherche plus à mettre en cause systématiquement la responsabilité de l'architecte par souci d'être indemnisé. L'objectif de protection du maître de l'ouvrage est, de ce point de vue, rempli.

⁷³ Communiqué de presse du 4 mars 2016, disponible sur www.confederationconstruction.be.

⁷⁴ Cependant, ce dernier est décrit comme inacceptable sur certains points par l'ordre des architectes. (Voy., www.ordredesarchitecte.be/fr-Be/news/avant-projet-de-loi-inacceptable).

La généralisation de l'obligation d'assurance, inspirée du système français, permettrait de répartir de façon plus équitable le poids des responsabilités et les coûts. Elle permettrait surtout de ne plus systématiquement viser et pointer l'architecte du doigt.

De plus, ne rendant obligatoire qu'une assurance de la responsabilité, le système belge ne répond pas aux attentes du maître de l'ouvrage souvent démunie face à la réalisation du risque. Pour reprendre l'enseignement de Madame Catherine Paris⁷⁷, l'assurance de la responsabilité a pour objet de protéger le patrimoine de l'assuré contre le risque de devoir payer des dommages et intérêts au maître de l'ouvrage suite à un acte engageant sa responsabilité. Le but de cette assurance est de tenir indemne le patrimoine de l'assuré contre toute dette de responsabilité.

Malheureusement, l'assurance de la responsabilité ne rime pas toujours avec réparation. Par contre, une assurance de dommage-ouvrage comme envisagée par le système à double détente, est destiné à permettre une réparation rapide au profit du maître de l'ouvrage, la garantie pouvant être mise en jeu dès la constatation du dommage. Le but est de préfinancer la réparation du dommage sans attendre la répartition des responsabilités.

Dans un souci de satisfaction pour le maître de l'ouvrage, le système belge devrait élargir son obligation d'assurance à l'assurance de dommage ouvrage et non pas uniquement à son assurance de responsabilité civile générale. Toutefois, si l'on se penche sur l'avant-projet Borsus-Peeters, n'est envisagée aucune assurance obligatoire dans le chef du maître de l'ouvrage.

Enfin, le système belge devrait, à l'instar du système français, étendre son champ d'application en ce qui concerne les personnes physiques ou morales soumises à l'obligation d'assurance. Alors qu'en droit belge, l'assurance n'est obligatoire que pour les architectes et les entrepreneurs publics, sous le système français l'assurance doit être souscrite obligatoirement par un bien plus grand nombre d'acteurs comprenant notamment l'entrepreneur, le promoteur, ou encore les autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage⁷⁸.

En dépit de ces points positifs, le système français comporte malgré tout un certain nombre d'imperfections, parfois traitées de façon plus judicieuse par le droit belge.

Premièrement, l'assurance de dommage obligatoire dans le chef de maître de l'ouvrage fait supporter à ce dernier la prise en charge du risque, alors qu'en principe, le maître de l'ouvrage n'intervient pas dans le fait génératrice du dommage ; il y est étranger⁷⁹.

De plus, l'intervention de l'assurance couvrant la responsabilité n'intervient qu'à titre accessoire au sein du système français et n'est nullement, comme en droit belge, l'unique réponse face à un sinistre.

⁷⁷ C. PARIS, *Droit des assurances*, Presses universitaires de Liège, 2015-2016, *Syllabus du cours de Droit des assurances enseigné à l'ULG*.

⁷⁸ J. NICODEME, « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction » *Bull.ass., Dossier spécial n°6 « Responsabilité, sécurité et assurances dans la construction »*, 2000, pp. 99 et s.

⁷⁹ C'est pourquoi l'assurance de dommage obligatoire dans le chef du maître de l'ouvrage doit être limitée et à moindre coût ! Cette question ne se pose pas avec le récent avant-projet Borsus –Peeters.

Deuxièmement, le système français mentionne uniquement l'obligation d'une assurance de la responsabilité visant la responsabilité décennale⁸⁰. En revanche, notre système ne fait lui aucune distinction au sein des différentes responsabilités et permet sur ce point de couvrir un plus grand nombre de sinistres ! L'architecte est soumis à une *obligation générale* d'assurance. La responsabilité couverte est celle de nature décennale, mais aussi celle concernant l'apparition de vices véniaux avant la réception.

En effet, si est uniquement couvert le dommage postérieur à la réception se fondant sur la responsabilité de l'article 1792 du Code civil, les dommages résultant d'une responsabilité de droit commun, comme par exemple résultant de vices véniaux étant selon la jurisprudence assez nombreux, ne seraient pas couverts et ce, au détriment de la victime.

Le système à double détente ne mettrait donc pas fin aux discriminations existant entre les différents intervenants de l'acte à construire. Si au niveau de la responsabilité décennale ils se positionneraient sur un pied d'égalité, l'architecte resterait le seul à être tenu d'une obligation générale d'assurer sa responsabilité. De la même façon, le système élaboré récemment par nos deux Ministres se cantonne uniquement à la responsabilité décennale et ne s'étend pas à une responsabilité globale.

En conclusion, il ressort de cette analyse une réponse mitigée. Le système français à double détente pourrait servir de modèle à la Belgique mais doit subir un certain nombre d'améliorations.

La notion belge d'assuré obligatoire doit s'étendre, à l'instar de la France, à une majorité de constructeurs, tout en gardant un champ d'application large, sans distinction, quant à la responsabilité civile professionnelle couverte. Le système à double détente semble satisfaisant quant à la garantie des dommages survenant pendant la période de responsabilité décennale, tandis que certaines discriminations entre les différents intervenants à l'acte de construire persistent à d'autres niveaux. Une réforme paraît donc inévitable. Elle doit toutefois être envisagée avec beaucoup de précaution concernant le fonctionnement d'une telle assurance obligatoire. Une fusion entre les propositions belges énoncées ci-dessus et le système « Spinetta » semblerait être une solution plus ou moins suffisante⁸¹.

Cette inéluctable évolution, colorée d'une touche à la française, de l'obligation d'assurance dans le secteur de la construction, aurait-t-elle un impact sur le contrôle de l'assurabilité qui est aujourd'hui absent de l'assurance obligatoire actuellement en vigueur ?

Après avoir examiné l'obligation d'assurance dans le chef de l'architecte et, a priori, « ad futurum » de l'entrepreneur concernant la responsabilité décennale, nous allons étudier la question essentielle du contrôle privé de l'assurabilité et de l'impact qu'aurait une telle réforme sur le contrôle.

⁸⁰ L'assurance dommage-ouvrage ne permet de réparer que les dommages de nature décennale subis par l'ouvrage assuré, c'est-à-dire, les dommages apparus postérieurement à la réception, à conditions de remplir le degré de gravité, ou de rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

⁸¹ Même si une assurance obligatoire dans le chef de l'entrepreneur ou encore du bureau d'étude ou de l'ingénieur est une réelle évolution positive en termes de responsabilité décennale, elle fera grimper le prix de la construction du logement dans le chef du consommateur. Afin de répondre à l'un des objectifs primaires, étant justement cette protection du consommateur, la possibilité de répondre à l'obligatoire via un cautionnement ou la constitution d'un fond de garantie devrait effectivement être mise en œuvre.

II.- LE CONTROLE PRIVE- LE CONTROLE DE L'ASSURABILITE

Afin de prémunir l'assureur ou encore le maître de l'ouvrage contre la survenance de certains gros risques, un contrôle, qu'il soit organisé par l'administration publique ou par un organisme indépendant, est essentiellement de mise (A). De façon générale, c'est au sein de l'assurance contrôle que ce contrôle est obligatoire et est considéré comme condition sine qua non à l'intervention de l'assureur (B). Un contrôle existe également au sein d'autres assurances, comme l'assurance décennale (C). Ce dernier n'est cependant pas automatiquement lié à la conclusion d'une assurance; il intervient fréquemment à la demande du maître de l'ouvrage pour certains avis, certaines vérifications (D). Il peut être intéressant de le comparer avec le contrôle technique présent dans d'autres états, notamment en France (E). Au vu de l'évolution législative imminente concernant l'extension de l'obligation d'assurance aux entrepreneurs au sein de notre système, l'impact de cette dernière sur le contrôle technique sera abordé en guise de conclusion (F).

A. INTRODUCTION

Le contrôle, présent dans la plupart des états, est exercé, selon les cas, par des organismes publics ou par des organismes privés. Il peut avoir lieu à différents stades : lors de la conception de l'ouvrage à construire, lors de son exécution, ou encore lors de la réception et même après cette dernière.

Une majorité des états voisins a mis en place des structures de contrôle avec, cependant, un fonctionnement tout à fait différent. Dans les pays où l'une des priorités est la qualité de construction, des contrôles publics sont mis en place⁸². Dans d'autres, le contrôle s'exerce comme un moyen de garantie des finances publiques lorsque les ouvrages font l'objet d'aides publiques⁸³. Enfin, comme dans notre système, le contrôle n'est qu'un procédé d'assurabilité du risque. En effet, il est imposé par les compagnies d'assurances⁸⁴ ou par la loi⁸⁵ afin d'analyser et de garantir l'assurabilité du risque⁸⁶.

⁸² Nous pouvons citer, à titre d'exemple, le Royaume Uni. Dans cet état, la loi prévoit que toutes les constructions doivent faire l'objet d'un contrôle de conformité avec les « Building regulations ». Ce contrôle est assuré par les « local authorities », il implique des inspections sur place par les pouvoirs publics, et la délivrance d'un certificat d'achèvement en fin de chantier qui atteste que la construction est propre à son usage.

⁸³ Citons comme exemple, le Danemark où a été mis en place un système de contrôle de qualité pour les constructions subventionnées par l'état.

⁸⁴ Les compagnies d'assurance imposent le contrôle en Espagne, ou encore en Finlande.

⁸⁵ Quelques exemples d'états où le contrôle est imposé par la loi: la France, le Royaume Uni, les Pays-Bas, le Portugal. L'unique cas de la France sera envisagé au sein du présent écrit.

⁸⁶ J. BIGOT, « L'assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, op. cit., p.347.

La présente analyse se cantonnera essentiellement au contrôle privé d'assurabilité en envisageant le système belge actuel au regard du système français au sein duquel le contrôle a été rendu obligatoire par la loi. Ceci, tout en opérant une comparaison au niveau du contrôle envisagé par l'administration.

1) Le contrôle par le bureau de contrôle technique⁸⁷

L'intervention des bureaux de contrôle technique tels que le bureau SECO, doit être distinguée de l'intervention du bureau d'étude ou d'ingénieurs conseils.

Le but essentiel de ce contrôle est la prévention des risques de dommages grâce à certains examens. Par exemple, l'examen de résultats des essais de sols, ou encore de la prescription technique des cahiers des charges, de l'étude préalable à l'ouvrage, de l'exécution des travaux⁸⁸, ou encore de la fixation des conditions et tarification du contrat d'assurance.

Le contrôle technique est une activité bien spécifique totalement indépendante des activités des autres acteurs de la construction.

En outre, certains maîtres de l'ouvrage, indépendamment de l'assurance, font appel au bureau de contrôle (*Voy infra*).

Cependant, d'autres contrôles consistant en la prévention ou en l'assistance à la sécurité existent au sein d'autres contrats d'assurance⁸⁹. En effet, les assureurs ont soit leur propre service technique, soit font appel à une assistance technique extérieure afin de garder, tout comme via l'intervention du bureau SECO, une maîtrise totale des risques assurés. Ce service compris au sein de certaines assurances va tout de même moins en profondeur que le bureau de contrôle technique engagé par l'assureur contrôle⁹⁰.

De plus, le marché s'est entre autre enrichi de garanties couvrant la responsabilité décennale sans imposer de contrôle technique au sens strict⁹¹.

Ce dernier sera développé en profondeur sous la section traitant de l'assurance contrôle.

⁸⁷ Afin d'avoir une approche globale et récente du contrôle technique, outre les ouvrages consultés, je me suis référée à l'interview obtenue de Monsieur Marc-Antoine LEMAIGRE, Directeur Adjoint au sein de Fédéral assurance, le Vendredi 8 avril 2016.

⁸⁸ M-A. FLAMME, « Le droit des constructeurs, analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *op.cit.*, p.276.

⁸⁹ Par exemple au sein de l'assurance T.R.C. ou encore de l'assurance décennale.

⁹⁰ M. FONTAINE, « La réponse de l'assurance : examen des couvertures et de leur évolution. Partie II. L'assurance face aux risques des entreprises de construction » *op. cit.*, p.122.

⁹¹ Par exemple, pour des chantiers de moyenne importance. Seules les compagnies hautement spécialisées acceptent d'accorder la couverture de la responsabilité décennale sans contrôle ou avec un contrôle restreint.

2) Le contrôle urbanistique par l'administration⁹²

Il existe un contrôle distinct de celui de l'assurabilité et de celui qui est donné comme mission à l'architecte. Le contrôle des règles d'urbanisme est, chez nous, la seule forme de contrôle donnée à l'administration.

Ce contrôle dit « administratif » sera envisagé parallèlement du côté belge et du côté français.

a) En Belgique, l'unique contrôle urbanistique

En Belgique, l'administration n'a pas pour mission de vérifier le respect des normes de construction ou les malfaçons; les autorités administratives effectuent uniquement un contrôle du respect des règles d'urbanisme.

En effet, comme évoqué lors de l'introduction, les malfaçons restent sous la responsabilité de l'architecte. Par opposition à nos amis français, il n'existe aucun contrôle de normes de construction effectué par l'administration. Le contrôle est simplement prévu afin de faire respecter les législations urbanistiques.

Certains travaux nécessitent l'octroi d'un permis d'urbanisme⁹³. Ce dernier doit être demandé par le maître de l'ouvrage ou par l'architecte ou l'entrepreneur, avant que ne débutent les travaux. La délivrance de ce dernier peut être la conséquence de deux procédures de décision distinctes et exclusives. La première est la procédure au sein de laquelle le permis est délivré par le Collège Communal⁹⁴. La seconde est la procédure au sein de laquelle le permis est délivré par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement⁹⁵.

Un premier pas vers la notion de contrôle se trouve à priori, avant l'octroi du permis d'urbanisme, avec l'avis du fonctionnaire délégué⁹⁹. Toutefois, l'avis de ce dernier n'est requis que lorsque le permis est délivré en première instance par le Collège Communal¹⁰⁰ lorsque les conditions imposées pour la procédure simplifiée ne sont pas réunies. Le fonctionnaire délégué dispose d'un large pouvoir d'appréciation ; il doit veiller à la sauvegarde du bon aménagement des lieux. Son avis concerne la conformité de la demande aux plans mais aussi aux règlements applicables en l'espèce.

⁹² Concernant cette partie de l'écrit, je vais principalement me référer à l'entretien obtenu de Monsieur FRANSEN Cédric, Inspecteur de l'urbanisme, réalisée le 19 Novembre 2015 à Liège.

⁹³ Les travaux soumis à l'octroi du permis d'urbanisme sont listés à l'article 84§1^e du CWATUPE, à l'article 98§1^{er} COBAT, et à l'article 99§1^{er} du Décret flamand. Le CWATUPE énumère une série d'actes et travaux minimes qui sont, soit dispensés de permis, soit soumis à une déclaration urbanistique préalable, soit dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou encore dispensés du concours d'un architecte.

⁹⁴ Anciennement dénommé « le Collège des Bourgmestres et Echevins », ce dernier statue après avoir recueilli ou non, l'avis du fonctionnaire délégué.

⁹⁵ B. LOUVEAUX, et J. VAN YPERSELE, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p.487.

⁹⁷ Le choix entre ces procédures n'est pas libre, il est fixé par la législation. La décision de l'administration ne peut pas être arbitraire, elle doit être conforme aux objectifs de la législation et respecter l'ensemble des lois et règlements qui s'appliquent à sa décision. Voy en ce sens., *ibid.*, p.329.

⁹⁹ Ces développements ne concernent que les régions Wallonne et de Bruxelles, car la région flamande a tout simplement supprimé l'avis du fonctionnaire délégué. L'autorité statue sur base du rapport du fonctionnaire urbaniste communal. Voy ..*ibid.*, p.560, pour plus de détails à ce sujet.

¹⁰⁰ Ne sont alors pas soumises à l'avis du fonctionnaire toutes les demandes dites « publiques », ainsi que les procédures particulières.

Un second pas, peut être fait à posteriori par les inspecteurs de l'urbanisme, vérifiant la conformité des travaux avec le permis octroyé.

En effet, les travaux doivent être réalisés dans le respect strict du permis¹⁰¹. Nous parlerons d'une exigence de conformité entre l'exécution des actes et travaux et l'autorisation donnée lors de l'octroi du permis d'urbanisme.

Le fonctionnaire délégué ayant reçu une expédition du permis¹⁰², va opérer un contrôle de conformité. La conformité des travaux au regard du permis doit être absolue¹⁰³. Le contrôleur va effectuer ce contrôle pendant ou après l'exécution des travaux.

Il s'agit d'un contrôle strict; le contrôleur va vérifier que les travaux respectent les plans accordés¹⁰⁴.

b) En France, le contrôle de la conformité des travaux aux règles urbanistiques, le respect des règles de construction.

En France, il existe deux types de contrôle se nichant en les mains de l'administration.

Il y a tout d'abord le contrôle des règles d'urbanisme à l'instar du contrôle administratif effectué en droit belge, et ensuite le contrôle de normes de construction¹⁰⁶, celui-ci étant inexistant au sein de notre système¹⁰⁷.

Tout d'abord, à l'instar du système belge, il est possible pour l'administration française d'opérer un contrôle de conformité¹⁰⁸ afin de vérifier si les travaux effectués sont bien conformes au projet exposé dans la demande de permis.

Lors de l'exécution des travaux, le contrôle n'est pas rendu obligatoire, il dépend de la volonté de l'administration. S'il a lieu, l'autorité ayant rendu l'autorisation d'occuper le sol peut visiter les constructions en cours et se faire communiquer tous les documents techniques si elle l'estime nécessaire.

A la fin des travaux, une déclaration d'achèvement, qui est aussi une déclaration de conformité, doit être transmise à l'autorité administrative compétente¹⁰⁹.

¹⁰¹ Toute modification dérivant de ce qui a été autorisé doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

¹⁰² En effet, le Collège Communal qui délivre le permis doit notifier ce dernier aux demandeurs et au fonctionnaire délégué : Article 117 CWATUPE.

¹⁰³ Le Code Wallon de l'urbanisme a mis en place divers systèmes afin de renforcer le contrôle de conformité des travaux avec le permis délivré; de nombreuses modifications sont survenues. A l'heure actuelle, le titulaire du permis a l'obligation de déclaration d'achèvement et d'exécution conforme des travaux.

¹⁰⁴ A titre d'exemple, l'inspecteur de l'urbanisme vérifiera si les briques sont bien celles mentionnées dans le permis, si les dimensions sont bien les bonnes, si les conditions fixées dans le permis ont été effectivement respectées. En pratique, il passera en moyenne deux à trois fois sur le chantier, mais pas plus.

¹⁰⁶ Ce dernier n'est toutefois pas automatique en France, mais est pourtant opportun !

¹⁰⁷ A l'instar de notre système, tout maître de l'ouvrage lors du dépôt de la demande de permis, déclare avoir pris connaissance des règles de construction. Par la suite, le maître de l'ouvrage (ou l'architecte) déclare que les travaux réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée en déposant la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

¹⁰⁸ Ce contrôle peut avoir lieu en cours d'exécution ou à la fin des travaux.

¹⁰⁹ La déclaration d'achèvement se trouve réglementée aux articles L-462-1 et R. 462-1 à 5 du Code français de l'urbanisme.

A partir de la réception de cette déclaration, un droit de contestation de la conformité des travaux s'ouvre pour l'administration et ce durant un délai de trois mois. L'administration peut alors décider si une vérification effective appelée « récolelement » est opportune.

Par exception à cette procédure de vérification facultative, il existe certaines hypothèses dans lesquelles le récolelement est obligatoire¹¹⁰.

Si l'administration considère que les travaux font preuve de non-conformité, elle mettra le maître de l'ouvrage en demeure de déposer un permis modificatif, ou si les irrégularités sont trop grandes de mettre les travaux en conformité avec le permis accordé¹¹¹.

Ensuite, existe un contrôle dit « régalien » exercé par l'administration tout au long du processus destiné à vérifier le respect des règles de construction.

En effet, le non-respect des règles de construction¹¹² par l'un des intervenants de l'acte à construire, peut pénaliser le maître de l'ouvrage ou l'usager.

Le contrôle des normes de construction permet d'inciter les intervenants à construire selon les bonnes pratiques professionnelles, mais également d'améliorer la qualité de la construction¹¹³. Ce dernier n'est ni automatique ni obligatoire ; il est réalisé chaque année sur un échantillon de constructions par des agents d'état ou des collectivités publiques. Le contrôleur va prodiguer des conseils concernant la qualité de la construction : les conditions d'application de certaines règles, ou encore les causes de non-conformité détectées. Il peut également amener l'intervenant ou le maître de l'ouvrage à faire preuve de vigilance vis-à-vis de certains actes¹¹⁵.

En sus du contrôle de l'architecte et de celui exercé par les bureaux de contrôle technique, s'ajoute le contrôle de la conformité aux règles et permis d'urbanisme mené par les inspecteurs de l'urbanisme. N'est cependant pas à ajouter au tableau un contrôle des normes de construction.

¹¹⁰ Il s'agira par exemple de travaux concernant un immeuble classé monument historique, ou encore lorsque les travaux se situent dans un secteur sauvegardé.

¹¹¹ Par contre si, à l'issue de ce délai de trois mois, l'administration ne se manifeste pas cela signifie que les travaux peuvent être déclarés juridiquement conformes.

¹¹² Les règles de construction sont énoncées au titre premier du Code de la construction et de l'habitation. Le contrôle du respect des règles de construction porte sur tout ou partie des règles citées à l'article L-152-1 du Code de la construction et de l'habitation. A titre d'exemple, les contrôleurs examinent les rubriques concernant les protections contre les risques d'incendie ou de chute, ou encore les aérations.

¹¹³ Sécurité, économie d'énergie, santé, confort, accessibilité, « Le contrôle des règles de construction », Ministère du logement, 2009.

¹¹⁵ La non-conformité aux règles de construction peut avoir pour conséquence l'engagement de poursuites pénales, ou de procédures de règlement à l'amiable.

B. L'ASSURANCE CONTROLE

1) Généralités

L'assurance contrôle est née dans les années cinquante après avoir été développée par un groupe de compagnies d'assurances. Ces dernières ont convenu ensemble de co-assurer les risques liés, entre-autre, à la responsabilité décennale des intervenants à l'acte de construire¹¹⁷. L'action de ce groupe de compagnies d'assurances conduit à la rédaction de clauses générales « type »¹¹⁸.

L'assurance contrôle a pour caractéristique de donner lieu à des interventions diverses de la part d'un organisme de contrôle technique, ce dernier étant agréé par l'assureur. Cet organisme est consulté de façon générale avant, pendant et après l'exécution des travaux¹¹⁹. En outre, il est consulté, avant même la souscription de la police afin que l'assurance ne garde pas dans son portefeuille que des « mauvais risques »¹²⁰.

L'intervention de cet organisme découle d'une certaine logique. En effet, la responsabilité décennale ne peut être mise en cause que pour des vices graves affectant la stabilité ou la solidité de l'ouvrage, ce qui entraîne donc, par conséquent, des dommages d'une importance pécuniaire non négligeable ; l'assurance, voulant faire preuve de prudence, ne veut assurer que de « bons risques ». C'est pour cette raison qu'elle soumet les ouvrages au contrôle d'un organisme indépendant.

Ces actions, émanant de l'organisme de contrôle technique, constituent une condition d'intervention de l'assureur. En effet, seuls les ouvrages que les parties acceptent de soumettre au contrôle bénéficient de la garantie fournie par l'assurance¹²¹. Une des obligations du preneur d'assurance et des assurés est de soumettre les travaux assurés au contrôle technique agréé par la compagnie et de se conformer à toutes les obligations qui en découlent¹²².

D'ailleurs, l'un des documents à fournir afin de pouvoir souscrire à l'assurance contrôle est la convention conclue avec un bureau de contrôle technique¹²³.

¹¹⁷ Ch. CHARDON, « Les assurances de l'entreprise et la responsabilité décennale », in *Actualités en matière d'assurances dans la construction, Jurim pratique*, 2010, p.120.

¹¹⁸ Les conditions générales « type », U.P.E.A., 1996. Dans le cadre de cet écrit, je me suis basée sur les conditions générales de 2004 «SOLITEN » fournies par Monsieur M-A LEMAIGRE. En effet, ces dernières ne sont pas disponibles sur le net car peu de contrat de ce type sont en réalité conclus.

Vous trouverez ces conditions générales en annexe, à la fin du présent écrit.

¹¹⁹ Y. HANNEQUART, « L'assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs, Journées Egyptiennes*, 1991, p. 372-373.

¹²⁰ A. DELVAUX et R. SIMAR, « Les assurances de la construction : risques couverts et responsabilités », in *Assurances de la construction et responsabilités* (P. JAILLOT dir.), Coll. Les Ateliers des FUCaM/Assurances Limal, Anthemis, 2014, pp.69 et s.

¹²¹ Ce type d'assurance est souvent conclu pour des travaux publics, mais aussi pour des travaux privés d'une certaine importance.

¹²² Voy., Au sein de l'annexe l'article 11 des conditions générales, « SOLITEN », 2004.

¹²³ Que ce soit avec SECO, SOCOTEC, AIB. Exemple tiré du questionnaire de souscription d'une assurance décennale C.E.A.

Comme annoncé dans la première partie cet écrit, l'assurance contrôle comporte deux régimes différents : un pour les garanties avant réception et un pour les garanties après réception.

Le contrôle étant présent tant avant la réception qu'après, les assureurs ont voulu sortir du cadre « responsabilité » des garanties offertes¹²⁴. Toutefois, une garantie complémentaire à l'assurance de la responsabilité décennale vis-à-vis du maître de l'ouvrage, moyennant une convention expresse à des conditions particulières, peut être octroyée à des parties de la construction qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique¹²⁵.

2) *Le bureau de contrôle technique*

a) Historique

Suite à de graves accidents survenus dans le courant des années trente en Belgique et à l'étranger, les pouvoirs publics se sont préoccupé de la sécurité des constructions et ont réalisé la nécessité d'offrir des garanties au maître de l'ouvrage.

Après plusieurs années, l'initiative de constituer un organisme privé appelé « Securitas » a été prise par un groupe composé d'ingénieurs, d'architectes et d'entrepreneurs. Cet organisme deviendra l'actuel bureau SECO et avait évidemment pour mission le contrôle. En effet, l'organisme avait comme corde à son arc la constatation de l'état de conformité des constructions par rapport aux exigences de sécurité afin de permettre aux assureurs de garantir de bons risques¹²⁷.

Ce bureau de contrôle est un bureau d'étude, un bureau d'ingénieur hautement spécialisé. En tant qu'organe de contrôle, il se voit conférer un maximum de droits d'investigation. Le rôle de ce bureau est primordial ; il assume l'essentiel de la conception et la gestion du contrat d'assurance (*Voy infra*). Il évalue la gravité des risques à couvrir, et vérifie l'édification même des ouvrages. C'est effectivement dans ce but que les compagnies d'assurance ont subordonné le bénéfice de la garantie à la condition, pour les travaux, d'avoir fait l'objet d'un contrôle par l'organisme en question.

Auparavant, la convention était conclue avec la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contrôle d'assurabilité. Cependant, pour des raisons principalement fiscales, la convention est aujourd'hui conclue avec le maître de l'ouvrage¹²⁸. Le contrat conclu avec le bureau de contrôle technique et le contrat d'assurance sont intimement liés.

En dépit de ceci, le bureau de contrôle technique ne travaille pas que pour le compte de compagnies d'assurance, il est aussi amené à accomplir son rôle d'expert pour le compte de particulier, entre autre pour le maître de l'ouvrage (*Voy infra*).

En somme, le contrôleur technique est présent pour contrôler l'activité des autres constructeurs.

¹²⁴ A. DELVAUX, « L'assurance de la responsabilité dans la construction. Volume 3 », in *Responsabilités. Traité théorique et pratique, op. cit.*, p.5.

¹²⁵ Voy., Au sein de l'annexe l'article 6 des conditions générales, « SOLITEN », 2004.

¹²⁷ G.DUTRY, *L'assurance de la responsabilité civile, principalement de l'architecte et subsidiairement de l'entrepreneur*, Bruxelles, Edition L&L, 1969, p.119.

¹²⁸ Par exemple si ce dernier est assujetti à la T.V.A il pourra la déduire.

b) SECO, un quasi-monopole sur le marché du contrôle pour le compte de compagnies d'assurance.

Le plus connu des bureaux de contrôle technique en Belgique est assurément le bureau de contrôle SECO.

A l'origine, le bureau SECO, était l'organisme de contrôle associé à l'assurance contrôle. Il est d'ailleurs le seul avec qui collaborait le *pool GA* (le gentlemen's agreement). Il fut le premier et reste l'organisme de contrôle le plus important.

SECO n'a bien évidemment pas de monopole dit « de droit », mais uniquement un monopole de fait en vertu de la confiance qui lui est, depuis des années, accordée par les compagnies d'assurance. Peu d'assurances contrôle couvrant la responsabilité décennale sont, à l'heure actuelle, conclues sur le marché; SECO étant très bien établi sur ce dernier, cela permet d'expliquer le monopole de fait¹²⁹.

Cependant, suivant l'évolution de l'actualité, d'autres organismes de contrôle ont tout de même pointé le bout de leur nez. Par exemple, nous citerons : AIB-Vinçotte, SOCOTEC, ou encore VERITAS.

En dépit de ceci, SECO reste « LE » référent technique en Belgique.

1. Les missions, SECO le super expert

SECO peut être considéré comme le super expert. C'est afin de pouvoir évaluer la gravité des risques à couvrir et de vérifier si les constructions répondent aux exigences de sécurité et de surveillance de l'ouvrage édifié, que les compagnies d'assurance ont érigé l'intervention du bureau de contrôle technique en condition sine qua non de mise en application de la garantie.

Selon l'article 12 des conditions générales de 2004¹³⁰, les missions de l'organisme de contrôle sont exercées avant l'exécution des travaux, durant l'exécution des travaux, à la réception provisoire, et également en cas de sinistre¹³¹.

En effet, *le bureau va examiner les plans, le cahier des charges, et autres documents*, ce qui va lui permettre d'analyser le risque. Cette analyse peut conduire le bureau de contrôle à proposer des modifications mais aussi à imposer certaines exigences.

Le bureau de contrôle fixe également la tarification, non seulement en ce qui concerne les honoraires de son intervention, mais aussi pour la prime d'assurance elle-même. Il participe à la rédaction de conditions particulières au sein du contrat d'assurance¹³². Si, in fine, les conditions ne sont pas remplies, l'assurance ne mettra pas en œuvre la garantie.

¹²⁹ Ces faits résultent de l'interview accordée par Monsieur Marc-Antoine LEMAIGRE.

¹³⁰ Les conditions générales « type », Annexe, *op.cit.*, 2004.

¹³¹ L'intervention du bureau SECO s'est aussi développée dans d'autres secteurs, par exemple la délivrance du label de qualité. Cependant, ces autres missions n'intéressent pas le présent écrit.

¹³² M. FONTAINE, « La réponse de l'assurance : examen des couvertures et de leur évolution. Partie II. L'assurance face aux risques des entreprises de construction » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyses et perspectives*, *op. cit.*, p.121.

Ensuite, *il va contrôler la bonne exécution des travaux*. Il va s'atteler au suivi du chantier proprement dit. Il peut également intervenir via le mécanisme de recommandation ou encore imposer certaines exigences. Il établira par la même occasion un rapport technique destiné à l'assureur. Il contrôlera le respect vis-à-vis des plans, mais également le respect de règles de l'art et de la qualité des matériaux.

Le bureau doit notamment signaler aux assurés la présence de manquements ou de défauts qui seraient de nature à compromettre la stabilité ou la solidité de l'ouvrage ou qui constitueraient un manquement aux règles de l'art ou qui constitueraient une aggravation sensible du risque précédemment déclaré à l'assureur¹³³. Le preneur d'assurance ainsi que les assurés ont l'obligation de prendre, à leurs frais, les mesures susceptibles de remédier sans délai à toute situation dénoncée par l'organisme de contrôle relatives à ces actes, défauts ou manquements.¹³⁴

Mais encore, *le bureau participera aux opérations en fin de chantier lors de la réception provisoire*. Il donnera le « feu vert » à la prise d'effet de la police d'assurance. Il rédigera un procès-verbal reprenant la date de réception ainsi que les observations utiles et afférentes à la garantie. Les auteurs de projet et les entrepreneurs ont tout intérêt à exécuter les mesures préventives et correctrices imposées par le bureau car c'est effectivement ce dernier qui donnera agrémentation, celle-ci étant un préalable essentiel à l'obtention de la couverture et de la mise en œuvre de la garantie¹³⁵. Il est donc logique qu'un manquement à ces obligations, qu'un défaut d'exécution des mesures préventives, entraîne une cause d'exonération pour l'assureur.

Pour terminer, *il prêtera main forte à l'assureur en cas de sinistre*. Il participera aux opérations d'expertise pour le compte des assureurs.

Comme vous aurez pu le constater, SECO a une importance cruciale au sein de l'assurance contrôle. Cependant, il ne peut pas prendre tout en charge.

En effet, SECO n'est pas un architecte ou un entrepreneur; il s'interdit d'ailleurs d'exécuter des actes d'architecture, projets ou actes de construction¹³⁶. Son contrôle ne peut se substituer aux missions et responsabilités des constructeurs. SECO ne participe pas à la conception ni à la direction des travaux ; il a pour but de normaliser et de minimiser les risques au profit de l'assureur.

En revanche, SECO est un co-contractant du maître de l'ouvrage; il exécute sa mission pour le compte de l'assureur. Il n'existe aucun lien entre le contrôleur et les constructeurs; il n'est en outre que l'expert et le conseil de l'assureur.

¹³³ J.-L. MISRAHI, « Le contrôle technique pour la sécurité de la construction, les constructeurs et la jurisprudence », *Entr. et dr.*, 1984, p290.

¹³⁴ Voy., Au sein de l'annexe l'article 11, B) des conditions générales type, *op.cit.*, p.7.

¹³⁵ A. DELVAUX, « L'assurance responsabilité dans la construction », *op.cit.*, p.6.

¹³⁶ Ceci étant mentionné à la fin de l'article 12 des conditions générales de 2004.

2. La responsabilité du bureau de contrôle technique

Le bureau de contrôle technique peut-il engager sa responsabilité décennale ?

La responsabilité du bureau de contrôle technique est un point assez épineux et controversé. Afin d'éclaircir ce dernier, une analyse doctrinale et jurisprudentielle est de mise. La responsabilité des bureaux de contrôle technique est en effet à apprécier factuellement. Les différentes responsabilités pouvant être engagées par le bureau vont être envisagées et exposées à l'aide d'analyses d'arrêts et ouvrages doctrinaux, qu'ils soient belges ou français.

§1^{er} **Principe**

Tout d'abord, *la responsabilité contractuelle de droit commun* peut inévitablement être engagée dans le chef du bureau de contrôle technique s'il n'exécute pas son obligation¹³⁷. Le bureau de contrôle technique a, comme nous l'avons vu, l'obligation de déceler les erreurs de conception ou d'exécution et d'en informer les principaux intéressés.

Ensuite, *la responsabilité quasi-délictuelle, ou extracontractuelle* du bureau peut être engagée à l'égard des constructeurs, ou du maître de l'ouvrage.

Nous pouvons lire dans certains ouvrages doctrinaux¹³⁸ qu'une éventuelle faute de SECO ne pourrait causer un préjudice aux constructeurs ou au maître de l'ouvrage que si cette dernière entraîne la cessation de la garantie promise par l'assureur. Cependant, il existe d'autres dommages subis qui peuvent, au même titre que de devoir supporter la réparation et le coût de cette dernière (car le chantier n'est plus couvert par l'assurance), être tout aussi considérable. Nous pouvons songer à certains dommages immatériels (qui n'auraient de toute façon pas été couverts par l'assurance), comme la perte de bénéfice, le chômage ou encore la perte de clientèle dans le chef d'un entrepreneur. En outre, la faute extracontractuelle d'un bureau de contrôle peut causer un dommage autre que l'absence d'assurance¹³⁹.

Toutefois, lorsqu'il faut démontrer l'existence d'une faute dans le chef de SECO, la tâche devient plus ardue. En effet, compte tenu de la mission limitée du bureau de contrôle, la preuve de la faute commise dans son chef est très difficile à démontrer¹⁴⁰.

Cependant, nous pouvons prendre à titre d'exemple¹⁴¹, la décision du Tribunal de Grande instance de Paris de 1976¹⁴² érigé en faute dans le chef du bureau de contrôle technique le fait d'avoir donné son aval à une technique d'étanchéité expérimentale. Mais encore, il a été jugé qu'une formulation d'exigences inutiles par le bureau de contrôle technique peut être également constitutive de faute dans son chef¹⁴³.

¹³⁷ Cette obligation est une obligation de moyen. Voy. M-A. FLAMME, P. FLAMME, *Le contrat d'entreprise : quinze ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991, p.152.

¹³⁸ J-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, Bruxelles, De Boeck, 1991, p.142.

¹³⁹ Civ. Anvers, 10 décembre 2001, *Entr. et dr.*, 2005, p.350.

¹⁴⁰ Afin de faciliter la preuve d'une faute dans le chef du bureau de contrôle technique, il serait idéal d'être en possession d'écrits. Par exemple des attestations, des modifications exigées ou encore des procès-verbaux d'injonction.

¹⁴¹ Voy également., T.G.I, Paris, 26 novembre 1976, *Moniteur T.P*, 5 septembre 1977, p.95.

¹⁴² T.G.I, Paris, G.P., 16 juillet 1977, p2.

¹⁴³ Une société immobilière avait entrepris la réalisation d'un ouvrage immobilier. Le bureau de contrôle a refusé le type de fondations superficielles qui était prévu par l'architecte et a préconisé d'autres types de fondations spéciales. Ces fondations se sont avérées inutiles. Le bureau de contrôle a, dans ce cas, commis une faute en

Par ailleurs, le bureau SECO a en outre commis, selon la Cour d'appel de Bruxelles¹⁴⁴, une faute en prenant une décision¹⁴⁵ qui ne lui appartenait contractuellement pas.

§2 L'exception : la sortie du cadre de la mission – engagement de la responsabilité décennale

Nous pouvons déduire d'analyses jurisprudentielles que le bureau de contrôle technique peut également engager sa responsabilité si il est contractuellement lié au maître de l'ouvrage (ou à l'un des professionnels de la construction tel que l'architecte ou l'entrepreneur) et qu'il n'intervient pas uniquement comme conseil dans le cadre de la normalisation du risque. Il dépasse le cadre défini de sa mission lorsqu'il est notamment amené à poser un acte constructif ou à imposer une modification du projet final par le mécanisme de l'injonction.

La jurisprudence, il est vrai, a rappelé dans certains de ses arrêts que : «Les articles 1792 et 2270 du Code civil sont de stricte interprétation, étant dérogatoires au droit commun, leur application ne peut pas être étendue à des personnes qui n'ont pas effectué des missions d'architecte ou d'entrepreneur »¹⁴⁶. Cependant, une telle interprétation à contrario laisserait entendre que si le bureau de contrôle technique, dépassant le cadre fixé par la convention concernant ses missions de conseiller/expert, exécutait des tâches pouvant s'apparenter à des actes effectués dans le cadre normal de la mission d'un architecte ou d'un entrepreneur, il engagerait au même titre que ces derniers, sa responsabilité. Une telle activité lui conférerait la qualité d'entrepreneur ou d'architecte au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Dans ce cas, il faut également envisager la responsabilité du bureau de contrôle, non seulement pour le sinistre se produisant en cours de chantier, mais également pour les sinistres justifiant l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Nous pouvons à titre d'exemple, nous appuyer sur l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles rendu le 8 juin 1977¹⁴⁷. Dans cet arrêt, la responsabilité du bureau de contrôle SECO a été retenue car ce dernier avait signé une convention directement avec le maître de l'ouvrage et avait, à l'instar de l'architecte, assumé les vérifications et approbations tant des travaux de conception que d'exécution. Il devait donc assumer une responsabilité similaire à celle de l'architecte. Il suffit que le bureau de contrôle technique assume, à l'égard du maître de l'ouvrage auquel il se lie par contrat, une mission s'apparentant étroitement à la mission confiée à l'architecte¹⁴⁸.

faisant une recommandation inutile. C'est ce qu'a décidé la Cour d'appel de Paris dans son arrêt du 9 janvier 1979 en ne retenant qu'une responsabilité délictuelle en l'absence de contrat liant le bureau de contrôle et le maître de l'ouvrage, l'architecte, ou l'entrepreneur.

¹⁴⁴ Bruxelles (5^{ème} ch.), 29 mai 1991, *Entr. et dr.*, 1994, P.232.

¹⁴⁵ Une décision de décoffrage ayant de lourdes conséquences comme l'effondrement de la toiture.

¹⁴⁶ Bruxelles, 30 juin 1982, *R.G.A.R.* 1983, n°10703.

¹⁴⁷ Bruxelles, 8 juin 1977, *R.G.A.R.* 1979, n°9972.

¹⁴⁸ J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, op.cit., p.143.

En outre, ultérieurement, la Cour d'appel de Bruxelles nous donne encore quelques indications précieuses en affirmant que: si un acte constructif appartenant normalement à la mission d'architecte est posé par le bureau de contrôle technique, il engage sa responsabilité au titre de constructeur¹⁴⁹.

Lorsque le bureau de contrôle décide de prendre en mains la vie des chantiers ainsi que les responsabilités adjacentes, en demandant la modification d'un point de conception ou d'exécution, sous peine, en cas d'inexécution, d'une suspension de garantie, il ne reste pas le simple conseil indépendant, mais devient un partenaire à part entière. C'est ce titre qui lui vaut d'engager, au même titre que les autres intervenants, sa responsabilité.

Cette situation est interdite en France, le législateur ayant tranché par la voie de la loi du 4 janvier 1978, mais toujours possible en Belgique (*Voy infra*)¹⁵⁰.

§3 Les conséquences sur la responsabilité des intervenants à l'acte de construire

Une agrération par un tel bureau de contrôle ne décharge pas les intervenants à l'acte de construire. Toutefois, le recours du maître de l'ouvrage contre le bureau de contrôle peut avoir pour effet de diminuer leur responsabilité. Il est clair que, le bureau, s'il reste dans le cadre de sa mission, n'assume pas la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte, mais doit tout de même signaler les manquements et défaut affectant la solidité ou la stabilité de l'ouvrage. Le contrôle technique devra en effet répondre des conséquences de ses avis sur des projets ou des modalités d'exécution. Cependant, cette responsabilité est considérée comme étant de second rang et ne peut bien évidemment pas se substituer à la responsabilité engagée par les acteurs principaux de l'acte à construire, notamment vis-à-vis du maître de l'ouvrage¹⁵¹.

Le bureau de contrôle technique peut engager une responsabilité qui est souvent limitée par rapport à celles des autres intervenants à l'acte de construire¹⁵². De plus, il ressort d'un arrêt de la Cour de cassation française¹⁵³, que l'architecte ne peut s'exonérer de sa responsabilité par le seul fait d'avoir répondu et exécuté les exigences fixées par le bureau de contrôle technique.

L'activité exercée par le bureau de contrôle, qui reste dans les lignes fixées de sa mission, est totalement étrangère à l'activité exercée par les autres intervenants à l'acte de construire comme l'entrepreneur ou l'architecte, ces derniers gardant donc la pleine responsabilité liée à leur activité professionnelle.

¹⁴⁹Cependant, dans cet arrêt du 30 juin 1982 (Bruxelles (2^{ème} ch.), 30 juin 1982, *R.G.A.R.*, 1983, n°10703), le bureau de contrôle technique n'a pas vu sa responsabilité engagée car il n'a pas été démontré que ce dernier sortait du cadre de sa mission, même si le promoteur avait contracté directement avec le bureau de contrôle technique.

¹⁵⁰En France, l'article 111-24 du Code de la construction et de l'habitation assujetti le contrôleur à la responsabilité civile décennale des articles 1792 et suivants, dans la limite de la mission que lui confie le maître de l'ouvrage.

¹⁵¹ M-A. FLAMME, « Le droit des constructeurs, analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *op.cit.*, p.276.

¹⁵²A titre d'exemple, nous pouvons prendre appui sur la décision du Tribunal de première instance d'Anvers (Civ. Anvers, 10 décembre 2001, *Entr. et dr., op.cit.*, p.350.)

¹⁵³ Cass.fr., 16 avril 1986, *Entr. et dr.*, 1987, p.97.

Toutefois, si le bureau outrepasse et sort du cadre défini de sa mission, alors il peut être tenu pour responsable de la même façon et aux côtés de l'architecte et/ou de l'entrepreneur.

§4 Conclusion

Il est impératif de souligner qu'il convient de vérifier si le bureau de contrôle est resté dans le cadre de sa mission ou s'il en est sorti en établissant des actes d'architecture, des projets ou en prenant la direction des travaux; ces actes hors mission pouvant alors engager une responsabilité au même titre que les constructeurs.

Pour confirmer ceci, il est assez aisé de constater que le bureau de contrôle ,restant dans le cadre prédéfini de la mission d'expert/conseiller, ne disposant donc d'aucun « réel moyen de contrainte » afin de faire exécuter ses recommandations, ne peut alors qu'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun mais en aucun cas engager une responsabilité similaire à celle engagée par l'ensemble des constructeurs¹⁵⁴. Cependant, il ne faut pas oublier que, si le bureau de contrôle reste dans le cadre de sa mission, il devra tout de même répondre des conséquences de ses avis, il peut être tenu pour responsable. Néanmoins, cette responsabilité n'est pas similaire mais bien subsidiaire à celle de l'architecte ou de l'entrepreneur.

C. AUTRES ASSURANCES : CONTROLE RESTREINT OU ABSENCE DE CONTROLE

Certaines compagnies ont développé une police spécifique ne couvrant que la responsabilité décennale ; il s'agit par exemple de l'assurance décennale. L'assurance décennale est une assurance couvrant la responsabilité des participants à l'édification de l'ouvrage pendant la période de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage. C'est donc une assurance similaire à l'assurance contrôle, mais qui ne couvre que la responsabilité décennale.

A la différence de l'assurance contrôle, cette assurance est généralement souscrite pour des ouvrages dont le coût est moins élevé, le contrôle imposé y est limité¹⁵⁵ ou absent car il n'y a pas de recours obligatoire à un contrôle externe. A titre d'exemple, au sein de fédéral assurance, un contrôle technique par un organisme indépendant n'est pas prévu, mais certaines conditions techniques sont imposées (calculs de stabilité, essai du sol, étude du système de fondation)¹⁵⁶.

Des chantiers de moindre importance, à moindre coût, ne nécessitent pas l'intervention onéreuse d'un contrôleur externe. En dépit de cela, un contrôle est tout de même organisé en interne par une équipe appartenant par exemple à l'assurance¹⁵⁷. Le contrôle par le bureau de contrôle indépendant est en réalité remplacé par la faculté de contrôle des services techniques de l'assureur.

¹⁵⁴ M-A. FLAMME, « Le droit des constructeurs analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *op.cit.*, p.276.

¹⁵⁵ D. DEVILLEZ., *L'assurance en 40 questions*, Bruxelles, *op.cit.*.

¹⁵⁶ Voy., « *Le guide pratique- assurance de la construction* », Fédéral assurance, disponible sur www.federal.be.

¹⁵⁷ Comme c'est le cas pour la compagnie « fédérale assurance » - Voy., Interview M-A. LEMAIGRE.

D. L'INTERVENTION DU BUREAU DE CONTROLE A LA DEMANDE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Aujourd’hui, SECO n’intervient pas uniquement pour le compte de compagnies d’assurances.

Initialement, le bureau de contrôle technique était uniquement lié à la conclusion de l’assurance décennale. Cependant, au fil des années, le bureau de contrôle est sorti peu à peu de ce contexte.

A l’heure actuelle, le plus souvent, le bureau de contrôle intervient en dehors des compagnies d’assurance, pour le compte de maîtres de l’ouvrage, dans un but de normalisation du risque. Par conséquent, les compétences détenues par le bureau de contrôle technique se sont élargies. SECO touche à présent aux installations électriques, aux normes environnementales, etc.

Le contrôle technique n’est pas uniquement installé sous l’angle de l’assurance contrôle. Il peut avoir pour seule finalité l’obtention de rapports nécessaires à la souscription de cette assurance, mais également avoir été engagé par le maître de l’ouvrage afin d’offrir certaines remarques, considérations, aux intervenants afin d’améliorer la qualité propre de l’ouvrage, ou observations critiques à certains stades de la construction.

La mission de contrôle technique est donc indépendante et ne rend nullement obligatoire la souscription d’une assurance décennale !

E. DROIT COMPARÉ

Contrairement au système de contrôle facultatif (étant uniquement imposé par certaines compagnies d'assurances et présent dans notre système), le contrôle par un organisme de contrôle technique a été rendu obligatoire, dans certains cas, au sein du système présent chez nos voisins français.

1) *Le système de contrôle en France*

Un des objectifs de la loi dite « Spinetta » était d'améliorer le côté prévention. Afin d'atteindre ce dernier, le contrôle a été rendu obligatoire¹⁵⁸ dans un certain nombre de cas sensibles¹⁵⁹. A côté de ce dernier, est également présent un contrôle volontaire à l'initiative du maître de l'ouvrage, tout comme dans notre système¹⁶⁰.

Le rôle du contrôleur technique est essentiel. Il s'agit à la fois d'éviter la survenance de désordres qui pourraient affecter la solidité de l'ouvrage à réaliser et de préserver les futurs utilisateurs contre les dangers menaçant leur sécurité ainsi que de prémunir le maître de l'ouvrage contre le risque de voir sa responsabilité engagée en cas de dommage¹⁶¹.

Pour exercer sa mission, tout comme le contrôleur belge, le contrôleur agréé en France va devoir effectuer les vérifications nécessaires au regard des normes applicables et va également devoir procurer un avis sur les problèmes d'ordre technique au maître de l'ouvrage.

Cependant, ce n'est plus l'assureur qui lui confie la mission et reçoit les rapports, mais bien le maître de l'ouvrage¹⁶².

Dans les cas où l'intervention du contrôleur n'est pas obligatoirement requise, le maître de l'ouvrage, a parfois, tout intérêt à faire procéder à un contrôle dès la conception des travaux. Ceci afin de prévenir les risques, protéger sa responsabilité civile, gagner la confiance de l'assureur et d'obtenir en contrepartie une prime moins élevée¹⁶⁴. Un contrôle technique est également demandé par les assurances.

¹⁵⁸ L'absence de contrôle technique entraîne une sanction pour le maître de l'ouvrage. Cette sanction est l'amende.

¹⁵⁹ L'article 111-26 du Code de la construction et de l'habitation précise que : « Le contrôle technique peut, par décret au conseil d'état, être rendu obligatoire pour certaines constructions, qui en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes. »

¹⁶⁰ A contrario, du côté espagnol, la L.O.E définit le contrôle technique, mais à la différence du Code de la construction et de l'habitation, ne le rend pas obligatoire. Toutefois, comme en Belgique il est imposé par les assureurs. Ces derniers n'acceptent d'assurer que les opérations contrôlées par les organismes de contrôle.

¹⁶¹ R. VANDERMEEREN, « L'indépendance des contrôleurs techniques : des garanties nécessaires, mais au prix de restrictions excessives », *R.D.I.*, 2011, p.102.

¹⁶² Ceci est terriblement regretté de la part des assureurs.

¹⁶⁴ Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P.*, *op.cit.*, p.180.

Nos amis français ont établi, pour le contrôleur technique, des missions légales obligatoires¹⁶⁵, des missions complémentaires obligatoires¹⁶⁶, mais aussi des missions complémentaires facultatives¹⁶⁷ selon la volonté du maître de l'ouvrage.

Le contrôleur rend un rapport en début de chantier et un autre en fin de chantier¹⁶⁸. Le contrôleur technique ne peut pas donner de directives aux intervenants à l'acte de construire. Il ne dispose d'aucun pouvoir de direction ou de coercition sur les chantiers; il ne donne pas d'ordre aux intervenants, uniquement des avis¹⁶⁹.

En ce qui concerne la responsabilité des contrôleurs, ils sont soumis par l'article 111-24 du Code de la construction et de l'habitation à la responsabilité décennale ; ils engagent leur responsabilité de plein droit¹⁷⁰. Cette responsabilité joue notamment s'ils n'ont pas donné l'avis qui était demandé, mais également en cas de retard de transmission de ce dernier

Le contrôleur est assujetti à la responsabilité décennale dans les limites de sa mission (celle qui lui est conférée par le maître de l'ouvrage)¹⁷¹. C'est la particularité de cette mission qui détermine le domaine de responsabilité du contrôleur technique.

Ce dernier se trouve dans une situation tout à fait différente des autres constructeurs¹⁷². Il n'est d'ailleurs pas repris dans le groupe des « constructeurs » soumis à la responsabilité décennale des articles 1792 et suivants du Code civil. Le contrôleur technique est en outre soumis à l'assurance obligatoire de responsabilité.

Ceci marque une nette différence avec la possibilité, dans notre système, pour le bureau de contrôle, d'engager une responsabilité décennale au même titre qu'un autre intervenant à l'acte de construire si, en sortant du cadre de sa mission, il en exerce une assimilable à un acte que poserait cet autre intervenant à l'acte de construire.

2) *En bref*

En comparant brièvement certains états membres, nous pouvons remarquer que le contrôle est plus ou moins obligatoire, mais que les modalités d'exercice de ce dernier sont extrêmement variables. Une des différences majeures est la diversité des organismes étant chargés du contrôle. Dans certains états, il s'agit d'institutions publiques, comme par exemple en France concernant le contrôle des normes de construction. Dans d'autres, il s'agit des assureurs eux-mêmes ou encore comme dans notre système, d'organismes indépendants.

¹⁶⁵ Par exemple : la solidité des ouvrages, des ossatures, des fondations.

¹⁶⁶ Par exemple: l'accessibilité aux personnes handicapées, ou la sécurité des personnes en cas de séisme.

¹⁶⁷ Par exemple : tout autre aléa contre lequel le maître de l'ouvrage souhaite se prémunir.

¹⁶⁸ Selon l'article 111-23 du Code de la construction et de l'habitation, le contrôleur a pour mission de prévenir les différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

¹⁶⁹ Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, J.C.P., *op. cit.*, p.184.

¹⁷⁰ La présomption de l'article 111-24 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique que dans le cadre de la mission confiée par le maître de l'ouvrage.

¹⁷¹ En effet, l'article 111-23 du Code de l'habitation et de la construction défini de façon générale la mission, les précisions seront énoncées dans le cadre de la convention conclue avec le maître de l'ouvrage.

¹⁷² Ph. MALINVAUD, *Le droit de la construction*, Paris, Dalloz, 2007-2008, pp.340-341.

En France, ce contrôle est, dans certains cas, rendu obligatoire et dans d'autres est tout simplement imposé par les compagnies d'assurance. Il peut parfois être obligatoire pour certains types d'ouvrages ou s'imposer factuellement pour d'autres types dans l'intérêt du maître de l'ouvrage.

En revanche, concernant la rémunération des organismes de contrôle technique, les états semblent être au diapason. Dans notre système, à l'instar de la France ou de l'Espagne, c'est également le preneur de l'assurance contrôle (qui est généralement maître de l'ouvrage) qui doit rétribuer l'organisme de contrôle; il est également co-contractant à la convention de contrôle technique dans ces trois états.

F. L'INCIDENCE DE L'ARRET DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE, L'EVOLUTION INEVITABLE NOUS MENERAIT-ELLE VERS UN CONTROLE EXTERNE ?

Le coût afférent au contrôle technique est un réel frein à la conclusion d'assurance contrôle. Ces polices sont effectivement réservées à des gros chantiers; les chantiers de moindre importance ne requérant pas nécessairement un contrôle technique effectué par l'organisme indépendant.

Le coût, étant à charge du maître de l'ouvrage, devrait idéalement être réduit afin de remplir l'un des objectifs prôné par notre Ministre; la protection du consommateur. Cette réduction pourrait être logiquement instaurée par la voie d'un contrôle facultatif. Le contrôle ne serait plus une condition sine qua non de l'assurance contrôle mais une faculté offerte au maître de l'ouvrage. De cette façon, ce dernier serait plus enclin à se prémunir contre les risques d'insolvabilité des constructeurs, notamment des entrepreneurs. Ce dernier aurait donc moins de réticence à conclure une assurance contrôle facultative couvrant notamment la responsabilité décennale des entrepreneurs.

Toutefois, il me semble inévitable qu'une modification législative rendant obligatoire l'assurance de la responsabilité professionnelle pour les entrepreneurs telle que proposée par les Ministres Peeters et Borsus ait également un impact au niveau du contrôle technique.

En rendant obligatoire la conclusion d'une telle assurance par les entrepreneurs, il n'y aurait plus de problème d'insolvabilité les concernant. En effet, le maître de l'ouvrage serait dédommagé par la mise en œuvre de la garantie. Il aurait donc moins de crainte à cet égard et ne s'imposerait plus la conclusion d'une convention de contrôle technique pour obtenir la garantie d'une assurance ou afin de se prémunir contre la survenance de risques, cette dernière ayant un coût beaucoup trop élevé. Il y aurait donc une diminution du nombre de conclusion d'assurances contrôle, étant subordonnées à la conclusion d'une convention de contrôle technique, par le maître de l'ouvrage.

Si dans un avenir proche, les entrepreneurs sont obligés d'assurer, au même titre que les architectes¹⁷⁶, leur responsabilité décennale; ils se retrouveront également face à une carence s'ils décident de passer par le biais d'une assurance facultative globale. En effet, à l'heure actuelle, aucune police globale facultative ne rencontre les exigences imposées dans l'arrêté royal (*Voy supra*). Les entrepreneurs devront, tout comme nos architectes aujourd'hui, envisager lourdement la conclusion d'une police à titre personnel.

Cependant, subsiste, selon moi, un doute « ad futurum » quant à l'obligation de conclure une convention de contrôle, afin de pouvoir bénéficier d'une garantie offerte par une assurance de la responsabilité professionnelle devenue obligatoire pour les entrepreneurs. En effet, il ne serait pas incohérent de voir s'ériger en conclusion d'intervention de l'assurance devenue obligatoire conclue personnellement par l'entrepreneur, la conclusion d'une convention de contrôle avec un bureau de contrôle technique.

Comme énoncé précédemment, pour de gros chantiers, les assurances couvrant la responsabilité décennale ne veulent inclurent dans leur portefeuille qu'une majorité de « bons risques » et demandent pour se faire le rapport d'un organisme indépendant spécialisé en tant que super expert évaluant tous le risques concernant le chantier. Il ne serait donc pas illogique qu'une modification législative rendant obligatoire l'assurance de la responsabilité décennale pour les entrepreneurs, entraîne avec elle l'obligation de conclure une convention de contrôle se rattachant à l'assurance couvrant la responsabilité décennale des deux intervenants majeurs à l'acte de construire.

En dépit de cette appréciation favorable aux bureaux de contrôle technique, nous devons tout de même nous rendre à l'évidence ; lorsque l'architecte, quelques années auparavant, s'est vu imposer l'obligation d'assurer sa responsabilité professionnelle de façon globale, il n'y a pas eu d'obligation parallèle de conclusion de convention de contrôle technique.

La conclusion de cette convention de contrôle serait alors aux frais de l'entrepreneur étant le preneur d'assurance ? En effet, à l'heure actuelle, lorsqu'une assurance facultative dite « assurance contrôle » est conclue, la convention de contrôle comme condition essentielle est à charge du preneur d'assurance, étant le plus souvent le maître de l'ouvrage.

Toutefois, lorsque l'obligation pour l'entrepreneur verra enfin le jour, bénéficiera-t-il encore de l'assurance conclue pour et aux frais du maître de l'ouvrage ? Ces derniers n'auraient-ils pas plus tendance à laisser à l'entrepreneur et l'architecte le soin d'assurer seuls leur responsabilité décennale et par conséquent de leur laisser éventuelle tributaire du coût afférent à la conclusion d'une convention de contrôle par un organisme indépendant ?

Comme énoncé au paragraphe précédent, le maître de l'ouvrage ne s'imposera généralement plus la conclusion d'assurance type et par la même occasion les frais afférent aux missions de contrôle technique. Il me semblerait donc cohérent de voir se développer un phénomène de conclusion de convention de contrôle aux frais des entrepreneurs remplissant leur obligation imposée par une nouvelle loi.

¹⁷⁶Attention, au sein de l'avant-projet de loi établi par Messieurs Borsus et Peeters, les entrepreneurs ne devraient obligatoirement assurer que leur responsabilité décennale et non leur responsabilité professionnelle de façon globale.

Les assureurs voulant se prémunir contre de trop gros « mauvais risques », imposeront la conclusion de convention de contrôle aux entreteneurs.

Pour ma part, une assurance de la responsabilité décennale rendue obligatoire aux entrepreneurs n'entraînerait pas la dégénérescence des conventions de contrôle technique, étant certes trop onéreuses, mais au contraire une montée en flèche de la conclusion de ces conventions de contrôle, érigées en condition sine qua non de l'assurance devenue obligatoire pour les entrepreneurs. En définitive, une telle réforme nous emmènerait ad futurum vers un contrôle externe quasi omniprésent.

CONCLUSION

Cet écrit a envisagé les diverses formes de contrôles en mettant un point d'appui sur le contrôle privé de l'assurabilité du risque. En effet, s'il y a bien une activité où les risques sont d'une importance considérable, c'est le secteur de la construction immobilière. Chaque professionnel de la construction risque de commettre des fautes en cours de chantier, de ne pas respecter certaines normes, notamment les règles de l'art, ou encore de compromettre, par un de ces facteurs, la stabilité ou la solidité de l'ouvrage.

L'exercice d'un contrôle est, comme vous aurez pu le constater, omniprésent et se déroule sous diverses formes : un contrôle urbanistique public, un contrôle privé pour l'assurabilité et contre la survenance de trop grands risques, et enfin un contrôle interne en les mains de l'architecte. En effet, le devoir de contrôle de l'architecte ne lui permet pas de se désintéresser de l'œuvre qu'il a conçu, mais cette dernière passera en outre dans les mains d'autres contrôleurs qu'ils soient publics ou privés.

Afin de combler la carence législative dénoncée par la Cour Constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007, une loi instaurant une obligation d'assurance imposée aux entrepreneurs ne saurait être que bénéfique pour le maître de l'ouvrage.

Une telle modification me semble donc urgentement opportune. L'avant-projet de loi proposé par Messieurs Borsus-Peeters entraînerait du côté des assurances, selon ma logique, un accroissement du contrôle via nos chers organismes indépendants. Toutefois, le coût afférent à cette convention de contrôle ne serait plus à charge du maître de l'ouvrage, mais bien à charge des entrepreneurs étant la conséquence de la conclusion de l'assurance de la responsabilité décennale devenue obligatoire pour ces derniers.

Le contrôle privé de l'assurabilité prendra avec cette réforme inévitable, une place primordiale parmi les différents mécanismes de contrôle présents au sein de notre système. Avec un projet tel que celui présenté par Messieurs Borsus et Peeters, nous allons vers l'éclosion d'un réel contrôle externe.

BIBLIOGRAPHIE

I. Sources législatives et réglementaires

A. Les sources Belges

- Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939.
- Loi du 15 février 2006 relative à la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, *M.B.*, 25 avril 2006.
- Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.
- Arrêté royal du 25 avril 2007 relatif à l'assurance obligatoire prévue dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 23 mai 2007.
- Les conditions générales « type », SOLITEN, 2004.
- Les conditions standards non contraignantes tous risques et chantier 2012, janvier 2012, disponible sur www.assuralia.be.
- Le Code civil.
- Le Code Wallon de l'urbanisme.
- Proposition de loi du 5 janvier 2010, relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc.Parl.*, Sénat, 2009-2010, n°4-1588/1, disponible sur www.senat.be.
- Proposition de loi du 25 septembre 2014, relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc.parl.*, Ch.repr, 2014, DOC 54, n°0334/001, disponible sur www.lachambre.be.
- Exposé d'orientation politique du 13 novembre 2014. Economie et consommateurs, *Doc.parl.*, Ch.repr., 2014-2015, DOC.54, n°0020/007, p.9, n°10, disponible sur www.lachambre.be.

B. Les sources étrangères

- Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, *J.O.*, 5 janvier 1978, disponible sur www.legifrance.gouv.fr.
- Le Code de l'urbanisme, *J.O.*, N°0221 du 24 septembre 2015, disponible sur www.legifrance.gouv.fr.
- Le Code de la construction et de l'habitation, *J.O.*, 15 novembre 1996, disponible sur www.legifrance.gouv.fr.
- Ley de ordenacion de la edificacion du 5 novembre 1999, *B.O.E.*, n°266, disponible sur www.boe.es.

II. Doctrine

A. Les sources belges

- BAERTS, W., EVENS, M., RAMBOER, L., « Assurances techniques de la construction », in *Le monde de l'assurance*, 1996.
- BUBLOT, J., De BRIEY, R., DURANT, I., HENRY, P., et autres, *L'exercice de la profession d'architecte*, Coll. Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2010.
- BURETTE, C. et KOHL, B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- CHARDON, Ch., « Les assurances de l'entreprise et la responsabilité décennale », in *Actualités en matière d'assurances dans la construction, Jurim pratique*, 2010.
- DELVAUX, A., « L'assurance de la responsabilité dans la construction. Volume 3 », in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Titre VII/Dossier 75 Ter, Diegem, Kluwer, 2001.
- DELVAUX, A., De COCQUEAU, B., POTTIER, F., SIMAR, R., « La responsabilité des professionnels de la construction », in *Responsabilités*, Vol 1, Kluwer 2008.
- DELVAUX, A et SIMAR, R., « Les assurances de la construction : risques couverts et responsabilités », in *Assurances de la construction et responsabilités* (P. JAILLOT dir.), Coll. Les Ateliers des FUCaM/Assurances Limal, Anthemis, 2014.
- DEVILLEZ, D., « L'assurance en 40 questions », Bruxelles, Imprimeries Groeninghe, 2003, disponible sur www.ar-co.be.
- DEVILLEZ, D., « Arco-news n°12 » Bruxelles, 1er semestre 2008, disponible sur www.ar-co.be.
- DUBUSSON, B. et FONTAINE, M., « Les assurances de la construction en Belgique : Analyse et perspectives », Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003.
- DUTRY, G., *L'assurance de la responsabilité civile principalement de l'architecte et subsidiairement de l'entrepreneur*, Bruxelles, Edition L & L, 1969.
- FLAMME, M-A., et autres, *Le droit de la construction et de l'urbanisme*, Editions du jeune Barreau, Bruxelles, 1976.
- FLAMME, M-A., « Le droit des constructeurs, analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *Entr. et dr.*, 1984.
- FLAMME, M-A., FLAMME, P., *Le contrat d'entreprise : quinze ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991.
- FLAMME, M-A., FLAMME, P., DELVAUX, A., et POTTIER, F., *le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (1999-2000)*, Coll. Dossier du Journal des Tribunaux, n°29, Bruxelles, Larcier, 2001.
- FONTAINE, F., « L'assurance de la responsabilité contractuelle des entrepreneurs de la construction face à leur obligation de résultat », *Bull.ass.*, Dossier n°6, 2000.
- FONTAINE, F., « De quelques récentes évolutions dans le secteur de la construction », *Bull.ass.*, n°350, 2005.
- HANNEQUART, Y., « L'assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, Journées Egyptiennes, 1991.

- HELLER, J., « L’assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, Journées Egyptiennes, 1991.
- KOHL, B., « L’assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d’égalité », *R.G.D.C.*, 2008.
- KOHL, B., *Droit de la construction*, CUP, Vol.127, Liège, Anthemis, 2011.
- KOHL, B., « Belgique, vers une assurance obligatoire ? », *R.T.D.I.*, N°3, 2012.
- LOUVEAUX, B., et VAN YPERSELE, J., *Le droit de l’urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006.
- MAURIN, P., « L’expérience de la loi française du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta », in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003.
- MEMMI, C. et BERISHA, N., « L’assurance RC professionnelle des architectes », in *Assurances de la construction et responsabilités* (P. JAILLOT dir.), Coll. Les Ateliers des FUCaM/Assurances, Limal, Anthemis, 2014.
- MISRAHI, J-L., « Le contrôle technique pour la sécurité de la construction, les constructeurs et la jurisprudence », *Entr. et dr.*, 1984.
- NICODEME, J., « L’assurance obligatoire dans le domaine de la construction » *Bull.ass.*, *Dossier spécial n°6 « Responsabilité, sécurité et assurances dans la construction »*, 2000.
- SCHMITZ, N., « Les assurances dans le secteur de la construction », Rapport belge, disponible sur <http://www.uclouvain.be>.
- VAN DONINCK, H., « Gentlemen’s Agreement: nouvelles conditions générales », *Le monde des assurances*, Avril 1997.
- VAN YPERSELE, J., *Le droit de l’urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Coll. Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2006.
- VERGAUWE, J-P., *Le droit de l’architecture*, Bruxelles, De Boeck, 1991.
- WEIGMANN, R., « L’assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, Journées Egyptiennes, 1991.

B. Les sources françaises

- BIGOT, J., « L’assurance des risques de la construction », in *La responsabilité des constructeurs*, Journées Egyptiennes, 1991.
- DUMAS, P., « Rapport particulier sur les régimes d’assurance construction dans une vingtaine de pays étrangers », Inspection générale des finances, octobre 2006, disponible sur www.cnrs.fr.
- MALINVAUD, Ph., *Le droit de la construction*, Paris, Dalloz, 2007-2008.
- Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P.*, Paris, Edition 2003.
- MAURIN, P, *Connaitre et comprendre l’assurance construction*, Editions de l’assurance française, Paris, 1996.
- Sécurité, économie d’énergie, santé, confort, accessibilité, « Le contrôle des règles de construction », Ministère du logement, 2009.
- SOLER-COUTEAUX, P., « Le nouveau régime des autorisations d’utilisation du sol : lisibilité, sécurité, conformité », *R.D.I.*, 2006.

- VANDERMEEREN, R., « L'indépendance des contrôleurs techniques : des garanties nécessaires, mais au prix de restrictions excessives » *R.D.I.*, 2011.

III. Jurisprudence

- Paris, (12^{ème} ch), 30 juin 1969.
- Paris, C.A, 9 janvier 1979.
- Bruxelles (2^{ème} ch.), 8 juin 1977, *R.G.A.R.*, 1979, n°9972.
- Paris, G.P, 16 juillet 1977, *T.G.I*, p.2.
- Bruxelles (2^{ème} ch.), 30 juin 1982, *R.G.A.R.*, 1983, n°10703.
- Cass.fr., 16 avril 1986, *E.D.*, 1987, p.97.
- Bruxelles (5^{ème} ch.), 29 mai 1991, *Entr. et dr.*, 1994, P.232.
- Civ. Anvers, 10 décembre 2001, *Entr. et dr.*, 2005.
- C.C., 12 juillet 2007, n°100/2007, *R.G.C.D.*, 2008, p.390.

ANNEXE



ASSURANCE - CONTROLE

CONDITIONS GENERALES 2004

DIVISION A: DEFINITIONS – PERSONNES ASSUREES

- Article 1: DEFINITIONS

On entend par:

- **ouvrage assuré:** la ou les constructions ou parties de constructions ou parachèvements ou équipements contrôlés par l'organisme de contrôle et désignés aux conditions particulières;
- **réception:** l'un des faits suivants: la réception provisoire, l'occupation ou la mise en service de l'ouvrage assuré. Sa date est fixée aux conditions particulières;
- **frais de sauvetage:**
 - 1) les frais découlant des mesures demandées par la compagnie aux fins de prévenir ou d'atténuer les conséquences des sinistres garantis;
 - 2) les frais découlant des mesures raisonnables prises d'initiative par l'assuré soit pour prévenir un sinistre garanti, soit pour en atténuer les conséquences, pour autant:
 - que ces mesures soient urgentes, c'est-à-dire que l'assuré est obligé de les prendre sans délai, sans possibilité d'avertir et d'obtenir l'accord préalable de la compagnie, sous peine de nuire aux intérêts de celle-ci;
 - s'il s'agit de mesures pour prévenir un sinistre garanti, qu'il y ait danger imminent, c'est-à-dire que si ces mesures n'étaient pas prises, il en résulterait à très court terme et certainement un sinistre garanti;
- **frais de démolition et de déblaiement:** les frais exposés à bon escient par l'assuré pour transporter les déblais, les mettre en décharge, les décontaminer et les traiter.

- Article 2: PERSONNES ASSUREES

Sont assurés le preneur d'assurance, les entrepreneurs et sous-traitants, les architectes, ingénieurs conseils et bureaux d'études ainsi que tous les autres participants à l'édification de l'ouvrage assuré. N'ont pas la qualité d'assuré les personnes physiques ou morales dont l'activité se limite exclusivement à la livraison de matériaux ou de produits.

DIVISION B: GARANTIES APRES RECEPTION DE L'OUVRAGE

Subdivision B1: Assurance de responsabilité décennale vis-à-vis du maître de l'ouvrage

- Article 3: GARANTIE

- A. La compagnie garantit aux assurés, dans les limites et aux conditions du présent contrat, la réparation pécuniaire des dégâts à l'ouvrage assuré à laquelle ils pourraient être tenus vis-à-vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'événement donnant lieu à demande de garantie doit être survenu dans les dix années qui suivent la réception de l'ouvrage assuré, la réclamation devant être introduite au cours de cette période.

Toutefois dans le cadre de cette garantie, la réparation pécuniaire des défauts d'étanchéité à l'eau et de leurs conséquences n'est garantie qu'à partir de la troisième année qui suit la réception, à la double condition:

- que l'organisme de contrôle ait pu vérifier qu'il a été porté remède de façon durable et complète aux déficiences qui se seraient révélées pendant les deux premières années;
- qu'une période de douze mois sans déficience se soit écoulée depuis les dernières interventions.

La présente garantie ne concerne pas les dégâts aux parachèvements ou équipements.

B. 1) La garantie est acquise à concurrence de la valeur déclarée fixée par le preneur d'assurance et sous sa responsabilité. A la réception, elle doit représenter la valeur de reconstruction de l'ouvrage assuré. En aucun cas, celle-ci ne peut être inférieure au montant total final (hors TVA, sauf stipulation contraire) des contrats relatifs à l'ouvrage assuré.

2) Après chaque sinistre le montant de la garantie sera réduit du montant en principal des débours effectués par la compagnie.

Il pourra être reconstitué à la triple condition que:

- la réparation ou la reconstruction soit approuvée par l'organisme de contrôle;
- la compagnie marque son accord;
- le preneur d'assurance paie une prime spéciale à déterminer de cas en cas.

3) Constituent un seul sinistre, les dommages imputables au même fait génératrice.

Article 4: INDEMNISATION

A. L'indemnité est déterminée par sinistre:

1) en prenant en considération les "frais normaux" à engager pour réparer ou reconstruire l'ouvrage assuré sinistré, à l'exclusion:

- des frais résultant des modifications et/ou améliorations apportées à celui-ci;
- des frais exposés pour l'évaluation des dommages;

2) en déduisant la vétusté du montant obtenu en 1);

3) en déduisant du montant obtenu en 2) la franchise déterminée aux conditions particulières;

4) en appliquant au montant obtenu en 3) le rapport existant entre la valeur déclarée multipliée par le facteur $(1 + a)^n$ et la valeur de reconstruction de l'ouvrage au jour du sinistre, pour autant que ce rapport soit inférieur à 1.

n: désigne le nombre d'années (arrondi à la demi-unité la plus proche) écoulées depuis la date de prise d'effet de la garantie B1;

a: désigne un paramètre dont la valeur est fixée en conditions particulières;

5) en limitant le montant obtenu en 4) à la valeur déclarée;

6) en ajoutant les frais de déblaiement et de démolition exposés à l'occasion du sinistre indemnisable.

Les assurés n'auront, en aucun cas, le droit de délaisser les biens endommagés à la compagnie.

B. On entend par "frais normaux":

1) les dépenses de main-d'œuvre, compte tenu des salaires usuels pour des travaux effectués pendant les heures normales de prestation;

- 2) le coût des pièces de remplacement et des matières employées;
- 3) les frais de transport par le mode prévu dans le calcul de la valeur déclarée;
- 4) les honoraires et frais d'études, à concurrence du montant inclus dans la valeur déclarée;
- 5) les droits et taxes compris dans la valeur déclarée.

C. Il est précisé que l'indemnisation ne s'étend ni aux dommages affectant les parties de l'ouvrage qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique, ni aux dommages immatériels quelconques tels que chômage, frais généraux permanents, pertes de bénéfice, privations de jouissance, dépréciations d'ordre esthétique, rendements insuffisants, pertes de clientèle.

Subdivision B2: Assurance de la responsabilité civile vis-à-vis des tiers et du maître de l'ouvrage

- Article 5: GARANTIE ET INDEMNISATION

- A. La compagnie garantit, dans les limites et aux conditions du présent contrat, la réparation pécuniaire à laquelle pourraient être tenus en vertu des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil:
 - 1) les assurés en raison des dommages causés à des tiers ou des dommages corporels causés au maître de l'ouvrage;
 - 2) le maître de l'ouvrage en raison des dommages causés à des tiers;
 - à la double condition que ces dommages:
 - soient la conséquence directe de dégâts dont la réparation donne lieu à l'application de la garantie B1; - surviennent dans les dix années qui suivent la réception de l'ouvrage assuré.
- B. Les montants assurés indiqués aux conditions particulières représentent l'engagement maximum de la compagnie, sous réserve de l'application de l'article 9.
- C. L'indemnisation par la compagnie des dommages autres que corporels donnera lieu à l'application, par sinistre, d'une franchise unique dont question à l'article 4.A.3), calculée sur la base des indemnités cumulées B1, B2, B3 et B4.
- D. Après chaque sinistre, le montant de la garantie sera réduit du montant en principal des débours effectués par la compagnie.

Subdivision B3: Garantie complémentaire à la subdivision B1

- Article 6: GARANTIE ET INDEMNISATION

- A. Moyennant convention expresse, en conditions particulières, la garantie est, en outre, étendue, à concurrence des montants spécifiés à cette fin, à la réparation pécuniaire:
 - 1) des dégâts à des parties de la construction qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique, ainsi qu'aux autres biens du maître de l'ouvrage;
 - 2) des dommages immatériels suivants subis par le maître de l'ouvrage: chômage, frais généraux permanents, pertes de bénéfices, privations de jouissance;
 - à la triple condition:

- qu'ils soient la conséquence directe de dégâts dont la réparation donne lieu à l'application de la garantie B1;
 - que ces dommages surviennent dans les dix années qui suivent la réception de l'ouvrage assuré; - que la réclamation soit introduite au cours de la période précitée.
- B. Les montants assurés indiqués aux conditions particulières représentent l'engagement maximum de la compagnie, sous réserve de l'application de l'article 9.
- C. L'indemnisation donnera lieu à l'application par sinistre d'une franchise unique dont question à l'article 4.A.3), calculée sur la base des indemnités cumulées B1, B2, B3 et B4.
- D. Après chaque sinistre, le montant de la garantie sera réduit du montant en principal des débours effectués par la compagnie.

Subdivision B4: Garanties spéciales dégâts aux parachèvements et/ou équipements (Assurance de choses)

- Article 7: GARANTIE

- A. La compagnie garantit aux assurés, pendant 10 ans, dans les limites et aux conditions du présent contrat, la réparation pécuniaire des dégâts aux parachèvements et équipements désignés aux conditions particulières et au rapport technique, visé à l'article 12.3), et contrôlés par l'organisme de contrôle.

Cette garantie n'est d'application que si les dégâts constatés répondent simultanément aux quatre conditions suivantes:

- 1) qu'ils proviennent soit d'une erreur de conception ou d'exécution des travaux assurés soit, en outre, pour les parachèvements d'un vice ou défaut de matière;
- 2) qu'ils rendent l'ouvrage assuré impropre à sa destination dans sa totalité ou dans l'une de ses parties;
- 3) qu'ils ne résultent pas d'une exploitation ou d'un entretien inadéquats;
- 4) qu'ils soient survenus et aient été déclarés à la compagnie dans les dix années qui suivent la réception.

Cette garantie ne concerne pas les dégâts aux parties des équipements dont la durée de vie normale n'excède pas dix ans ni ceux résultant de l'usure ni leurs conséquences. Les équipements concernés sont spécifiés aux conditions particulières.

- B. 1) Les montants de garantie pour les parachèvements et pour les équipements sont spécifiés aux conditions particulières. Ces montants doivent représenter à la réception la valeur des parachèvements et équipements placement y compris (hors TVA, sauf stipulation contraire).
- 2) Après chaque sinistre, le montant de la garantie sera réduit du montant des débours effectués par la compagnie.

Il pourra être reconstitué à la triple condition que:

- la réparation ou la reconstruction soit approuvée par l'organisme de contrôle;
- la compagnie marque son accord;
- le preneur d'assurance paie une prime spéciale à déterminer de cas en cas.

- 3) Après chaque sinistre, la présente garantie pourra s'étendre aux parties des parachèvements ou équipements réparées ou reconstruites à condition que celles-ci aient fait l'objet d'une approbation de l'organisme de contrôle.

- C. Les frais de sauvetage dont mention à l'article 9.A.1) sont limités aux montants assurés pour la présente subdivision.

- Article 8: INDEMNISATION

- A. L'indemnité est déterminée par sinistre:

- 1) en prenant en considération les frais normaux à engager pour réparer ou reconstruire les parachèvements ou équipements sinistrés à l'exclusion:
 - des frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à ceux-ci;
 - des frais exposés pour l'évaluation des dommages;
- 2) en déduisant des frais pris en considération sous 1) la vétusté et la dépréciation technique des parties réparées ou reconstruites;
- 3) en déduisant du montant obtenu en 2) la valeur au jour et au lieu du sinistre des débris et des pièces encore utilisables d'une manière quelconque;
- 4) en déduisant du montant obtenu en 3) une franchise unique dont question à l'article 4.A.3), calculée sur base des indemnités cumulées des subdivisions B1, B2, B3 et B4;

- 5) en appliquant au montant obtenu en 4) le rapport existant entre:
 - la valeur déclarée multipliée par le facteur $(1 + a)^n$ dans lequel « n » désigne le nombre d'années (arrondi à la demi-unité la plus proche) écoulées depuis la réception et « a » un paramètre dont la valeur est fixée en conditions particulières
 - et
 - la valeur de reconstruction dudit ouvrage au jour du sinistre pour autant que ce rapport soit inférieur à 1;
- 6) en limitant le montant obtenu en 5) au montant de la présente garantie;
- 7) en ajoutant les frais de déblaiement et de démolition exposés à l'occasion du sinistre indemnisable sans qu'ils puissent toutefois excéder dix pour cent du montant de la présente garantie, en dérogation à l'article 9.B. des conditions générales.

Les assurés n'auront, en aucun cas, le droit de délaisser les biens endommagés à la compagnie.

B. On entend par frais normaux ceux définis à l'article 4.B. des conditions générales.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX SUBDIVISIONS B1 - B2 - B3 - B4

- **Article 9: FRAIS ET INTERETS**
- A. **Frais de sauvetage**

- 1) En assurance de choses (subdivision B4) les frais de sauvetage sont à charge de la compagnie à concurrence d'un montant égal au montant assuré avec un maximum de 18.592.014,36 EUR.
- 2) En assurance de responsabilité civile (subdivisions B1 - B2 - B3) les frais de sauvetage sont intégralement à charge de la compagnie pour autant que leur total et celui de l'indemnité due en principal ne dépassent pas, par preneur d'assurance et par sinistre, la somme totale assurée.

Au-delà de la somme totale assurée, les frais de sauvetage sont limités à:

- 495.787,05 EUR lorsque la somme totale assurée est inférieure ou égale à 2.478.935,25 EUR;
- 495.787,05 EUR plus 20 % de la partie de la somme totale assurée comprise entre 2.478.935,25 et 12.394.676,24 EUR;
- 2.478.935,25 EUR plus 10 % de la partie de la somme totale assurée qui excède 12.394.676,24 EUR, avec un maximum de 9.915.740,99 EUR.

- 3) Les montants visés aux A.1) et 2) sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de novembre 1992, soit 113,77 (base 1988 = 100).

4) L'assuré s'engage à informer immédiatement la compagnie de toute mesure de sauvetage entreprise.

Pour autant que de besoin, il est précisé que restent à charge de l'assuré:

- les frais découlant des mesures tendant à prévenir un sinistre garanti, en l'absence de danger imminent ou lorsque le danger imminent est écarté;
- les frais qui résultent du retard de l'assuré, de sa négligence à prendre les mesures de prévention qui auraient dû l'être antérieurement.

- **B. Frais de déblaiement**

Les frais de déblaiement et de démolition exposés à l'occasion d'un sinistre indemnisable ne pourront excéder dix pour cent de la valeur déclarée pour la construction sinistrée.

- **C. Intérêts et frais**

Dans les subdivisions B1 - B2 - B3, les intérêts afférents à l'indemnité due en principal et les frais afférents aux actions civiles ainsi que les honoraires et les frais des avocats et des experts sont pris en charge conformément à l'article 9.A.2) et 3).

- **Article 10: EXCLUSIONS GENERALES**

Sont exclus de l'assurance:

A. Les pertes ou dommages se rattachant directement ou indirectement à l'un des cas ci-après:

- 1) guerre ou fait de même nature et guerre civile;
- 2) conflit du travail et tout acte de violence d'inspiration collective (politique, sociale, économique ou idéologique) accompagné ou non de rébellion contre l'autorité en ce compris les attentats ainsi que les actes d'inspiration collective; les actes de terrorisme;
- 3) actes de vandalisme ou de malveillance;
- 4) réquisition sous toutes ses formes, occupation totale ou partielle de l'ouvrage assuré par une force militaire ou de police ou par des combattants réguliers ou irréguliers;
- 5) décision judiciaire ou administrative ou d'une autorité de droit ou de fait quelconque;
- 6) la présence ou la dispersion d'amiante, de fibres d'amiante ou de produits contenant de l'amiante;
- 7) la pollution non accidentelle;
- 8) incendies et explosions;
- 9) la présence de champignons ou de moisissures.

B. Les dommages résultant directement ou indirectement:

- 1) d'un fait intentionnel, dol ou fraude d'un assuré;
- 2) de toute action (physique, chimique, thermique) dépassant les valeurs prises en considération lors de l'établissement du projet et fixées par les conditions particulières ou par le rapport technique visé à l'article 12.3);
- 3) de l'utilisation d'appareils, engins et installations quelconques en violation des prescriptions de sécurité;
- 4) de l'effet de l'action chimique, thermique ou physique d'agents destructeurs quelconques tels que précipitations, poussières, fumées, gaz, produits chimiques, eaux corrosives, radiations; cependant, cette exclusion n'est pas d'application pour la garantie B1, dans la mesure où l'ouvrage assuré a été conçu pour résister à l'effet permanent de ces actions;
- 5) de l'absence, même partielle, de réparation ou de reconstruction après sinistre;

- 6) de réparation ou de reconstruction après sinistre, n'ayant pas fait l'objet d'un contrôle technique par l'organisme de contrôle.
- C. Sont exclus de l'assurance les dommages résultant d'un défaut d'entretien et ses conséquences. Ceci concerne notamment l'entretien des toitures, des châssis, des façades, des mastics, des équipements techniques, des parachèvements, le maintien de l'efficacité de protections telles que peinture, laquage, métallisation, galvanisation, imprégneration, etc.
- D. Sont exclus de l'assurance de la subdivision B1, les fissurations ne compromettant pas la stabilité de l'ouvrage assuré.

- **Article 11: OBLIGATIONS DU PRENEUR D'ASSURANCE ET DES ASSURES**

- A. LORS DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Le preneur d'assurance s'oblige à:

- 1) déclarer exactement toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour la compagnie des éléments d'appréciation du risque;
- 2) aux fins d'obtenir les garanties prévues au présent contrat, soumettre les travaux assurés au contrôle technique de l'organisme de contrôle agréé par la compagnie et se conformer à toutes les obligations qui en découlent. Le contrôle technique répondra aux dispositions de l'article 12 ci-après;
- 3) remettre à la compagnie une copie de la convention de contrôle technique.

- B. EN COURS DE CONTRAT

1. Le preneur d'assurance s'oblige à:

- a) déclarer les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qui sont de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance de l'événement assuré;
- b) informer la compagnie dans le plus bref délai de la date de réception;
- c) communiquer à la compagnie la valeur déclarée de l'ouvrage assuré telle que définie aux articles 3.B.1) et 7.B.1).

2. Les assurés s'obligent à:

- a) permettre aux mandataires de la compagnie d'avoir accès à tout moment au chantier;
- b) se conformer à toutes les obligations qui découlent du contrôle technique;
- c) prendre, à leur frais, toutes mesures susceptibles de remédier sans délai à toute situation dénoncée par l'organisme de contrôle relative à des actes, défauts ou manquements, de nature à compromettre la stabilité ou la durabilité de l'ouvrage assuré ou constituant un manquement aux règles de l'art ou encore aggravant les risques tels qu'ils ont été définis lors de la souscription du contrat.

Le non-respect des dispositions des paragraphes b) et c) ci-avant est considéré comme faute lourde et entraîne par conséquent l'exclusion des garanties du contrat.

- **Article 12: CONTROLE TECHNIQUE**

La mission de l'organisme de contrôle consiste entre autres à:

- 1) examiner préalablement à l'exécution des travaux assurés, les plans, cahiers des charges et autres documents permettant d'apprécier et de normaliser les risques;
- 2) contrôler la bonne exécution des travaux assurés;
- 3) établir à l'attention de la compagnie le rapport technique décrivant les travaux assurés ainsi que les éventuels avenants à ce rapport qui feront partie intégrante du présent contrat;
- 4) participer à la réception provisoire de l'ouvrage assuré et rédiger un procès-verbal reprenant la date de réception et les observations relatives aux garanties du présent contrat et les transmettre à la compagnie dans le mois qui suit la réception.

Il est précisé que cette mission exclut l'établissement de projets ou de parties de projets, ainsi que toute participation à la direction des travaux.

- **Article 13: FORMATION DU CONTRAT**

Le contrat est formé dès signature par les parties.

Toutefois, sauf convention contraire, la garantie ne prend cours qu'après paiement de la première prime.

- **Article 14: PRIME**

- A. Le preneur d'assurance s'oblige au paiement d'une prime provisoire unique, payable à la signature du contrat ou à la délivrance d'une attestation de garantie.
- B. Cette prime provisoire sera ajustée en fonction de la valeur déclarée dont question à l'article 11.B.1.c).
- C. Incombent également au preneur d'assurance, tous frais, taxes et charges établis ou à établir du chef du présent contrat et de son exécution; ils sont perçus en même temps que la prime.

- **Article 15: SUSPENSION**

En cas de non-paiement des éventuelles primes ultérieures à la prime provisoire, la garantie est suspendue à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du lendemain du dépôt à la poste de la mise en demeure par lettre recommandée ou de sa signification par exploit d'huissier.

- **Article 16: RESILIATION**

La compagnie se réserve le droit de résilier le contrat en cas d'arrêt des travaux assurés pendant plus de trois mois consécutifs. Il en est de même dans tous les cas de suspension de garantie.

- **Article 17: FORMALITES A REMPLIR EN CAS DE SINISTRE**

Dès qu'il a connaissance de tout sinistre susceptible de donner lieu à indemnisation, l'assuré devra:

- 1) en informer d'urgence la compagnie et donner ensuite par écrit dans le plus bref délai, tous renseignements utiles au sujet du sinistre;
- 2) prendre les mesures immédiates nécessaires à la sauvegarde de tout bien endommagé ou menacé;
- 3) à l'exclusion des mesures obligatoires visées au 2) ci-dessus, s'abstenir d'apporter aux biens endommagés des changements susceptibles d'entraver la détermination de la cause ou de l'importance des dommages;
- 4) fournir à la compagnie tous renseignements et toute assistance lui permettant de régler ou de contester toute réclamation ou d'entamer une procédure, tant comme partie demanderesse que défenderesse;

- 5) transmettre à la compagnie tous actes judiciaires ou extrajudiciaires dès leur notification, signification ou remise à l'assuré, comparaître aux audiences, lorsqu'ils en sont requis et accomplir les actes de procédure demandés par la compagnie;
- 6) s'abstenir de toute reconnaissance de responsabilité, de toute transaction, de toute fixation de dommage, de tout paiement ou promesse d'indemnité. L'apport de premiers secours matériels ou médicaux et l'aveu de la matérialité des faits ne sont pas considérés comme une reconnaissance de responsabilité.

- **Article 18: POLICE COLLECTIVE**

- A. Lorsque plusieurs compagnies sont parties au présent contrat, un apériteur est désigné dans les conditions particulières; à défaut, la première compagnie citée dans la liste des coassureurs agit en qualité d'apériteur.
- B. Le contrat d'assurance est souscrit par chaque compagnie pour sa part et portion et sans solidarité, aux mêmes conditions que celles qui sont d'application entre l'apériteur et le preneur d'assurance.
- C. 1) L'apériteur établit le contrat qui est signé par toutes les parties contractantes. Le contrat est dressé en deux exemplaires qui sont destinés: l'un au preneur d'assurance et l'autre à l'apériteur qui détient l'exemplaire formant le titre des coassureurs.
 - 2) L'apériteur remet une copie du contrat à chacun des autres coassureurs qui reconnaît l'avoir reçue par la seule signature de celui-ci.
- 3) L'apériteur est réputé mandataire des autres coassureurs pour recevoir les déclarations prévues par le contrat. Les assurés peuvent lui adresser toutes les significations et notifications sauf celles relatives à une action en justice intentée contre les autres coassureurs. L'apériteur informe les coassureurs sans délai.
- 4) L'apériteur reçoit l'avis de sinistre et en informe les autres coassureurs. Il fait les diligences requises en vue du règlement des sinistres et choisit, à cette fin, l'expert des coassureurs, sans préjudice toutefois du droit de chacun d'eux de faire suivre l'expertise par un mandataire de son choix.

- **Article 19: CODE CIVIL**

Les articles du Code civil mentionnés dans ce contrat, sont ceux du Code civil belge en vigueur au jour de sa souscription.

- -----