

La liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale à l'aune de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale et de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances Un stage au barreau dans la matière du droit de la construction Une épreuve orale de simulation de plaidoirie en matière de droit international public

Auteur : Andries, Jules

Promoteur(s) : Paris, Catherine

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

Année académique : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/26407>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

La liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale à l'aune de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale et de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances

Jules ANDRIES

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2025-2026

Recherche menée sous la direction de :

Madame Catherine PARIS

Professeur

RÉSUMÉ

Dans le cadre du présent travail, nous étudierons la question de la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 31 mai 2017, le législateur belge impose à tout prestataire du secteur de la construction susceptible d'engager sa responsabilité décennale de souscrire une assurance couvrant cette responsabilité. Au-delà de cette obligation de souscription, il résulte de cette loi, d'une part, une limitation de la marge de manœuvre de l'assureur par l'imposition de conditions minimales de couverture et, d'autre part, la possibilité pour celui-ci de circonscrire l'étendue de sa garantie au moyen de clauses d'exclusion et de déchéance.

Ainsi, ce travail s'attèlera à analyser l'articulation des conditions générales proposées par plusieurs compagnies d'assurance avec cette loi du 31 mai 2017, ainsi qu'avec la loi du 4 avril 2014 qui constitue la « toile de fond » de tout contrat d'assurance.

Cette analyse empruntera une approche critique. Elle sera étayée par la jurisprudence et la doctrine pertinentes, et s'appuiera sur les objectifs poursuivis par le législateur.

REMERCIEMENTS

*JE TIENS À EXPRIMER MA PROFONDE GRATITUDE À MA PROMOTRICE,
MADAME LE PROFESSEUR CATHERINE PARIS, POUR SA DISPONIBILITÉ ET SES
CONSEILS ÉCLAIRÉS.*

*JE SOUHAITE ÉGALEMENT REMERCIER MES PROCHES POUR LEUR SOUTIEN
CONSTANT DURANT LA RÉALISATION DE CE MÉMOIRE.*

TABLE DES MATIÈRES

Propos introductifs	7
I. Considérations liminaires	9
A. État du droit avant la loi du 31 mai 2017	9
1. L'obligation d'assurance comme garante de la solvabilité du débiteur	9
2. Aperçu de l'évolution de l'obligation d'assurance décennale	10
3. Adoption de la loi du 31 mai 2017	11
4. La loi du 9 mai 2019 : vers une finalisation de l'obligation d'assurance décennale belge	13
B. Le caractère impératif de la loi du 31 mai 2017	14
C. Bref aperçu du champ d'application de la loi du 31 mai 2017	16
1. Champ d'application <i>ratione personae</i>	16
2. Champ d'application <i>ratione materiae</i>	18
a) Une assurance de la responsabilité décennale	19
b) Un travail sur une habitation	20
c) Un travail pour lequel une intervention de l'architecte est obligatoire	21
II. Analyse de la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale	22
A. La typologie des polices admises par la loi du 31 mai 2017	23
1. La police annuelle	23
2. La police par projet	24
3. La police globale	24
B. Les limites à la liberté contractuelle de l'assureur issues de la loi du 31 mai 2017	25
1. Le seuil minimal du montant assuré	25
2. La durée de la couverture dans le temps	28
a) Parallélisme entre délai de responsabilité et délai de couverture	28
b) Les conséquences du parallélisme et les souplesses admises	28
c) L'étendue de la garantie dans le temps	31
i) Le fait générateur du dommage (« act committed »)	31
ii) La survenance du dommage (« loss occurrence »)	32
iii) La réclamation de la victime (« claims made »)	32
iv) L'économie de l'article 7 de la loi du 31 mai 2017	32
C. Le champ de la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité décennale	34
1. La distinction entre l'exclusion et la déchéance de garantie	34
2. Le régime spécifique de la loi du 31 mai 2017	35
a) Les dommages résultant de la radioactivité	35
b) Les dommages résultant de lésions corporelles	35
c) Les dommages d'ordre esthétique	36
d) Les dommages immatériels purs	37
e) Les dommages apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception, ou résultant directement de vices, défauts, ou malfaçons connus de lui au moment de la réception	37
f) Les dommages résultant d'une pollution non accidentelle	38
g) Les frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre	38
h) Les dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500€ indexables	39
3. Le régime général de l'assurance : la loi du 4 avril 2014	39
a) Les cas d'exclusion de la garantie	39
i) La guerre et les faits de même nature	39
ii) Le terrorisme	40
b) Les causes de déchéance de la garantie	40
i) Le sinistre intentionnel	40
ii) La faute lourde	41
III. La loi du 9 mai 2019	42
Conclusion	44
Bibliographie	47

Propos introductifs

Le droit des assurances ne constitue pas une matière souple. Il fait l'objet de nombreuses réglementations, dont le socle commun – la loi du 4 avril 2014 – est de nature impérative. En la matière, le *leitmotiv* du législateur est souvent de protéger l'assuré.

Généralement, les compagnies d'assurance rédigent unilatéralement leurs conditions générales, de sorte que le contrat d'assurance présente les caractéristiques d'un contrat d'adhésion, auquel le preneur ne peut, en pratique, qu'adhérer sans en négocier les stipulations essentielles. Soucieux d'assurer un équilibre contractuel, le législateur intervient dès lors afin de fixer des conditions minimales de garantie.

Par ailleurs, le risque d'insolvabilité d'un prestataire peut s'avérer problématique à un double égard. D'une part, lorsque ce prestataire est tenu d'indemniser le maître d'ouvrage lésé en raison de sa faute, l'indemnisation effective risque d'être insuffisante, le secteur de la construction ne bénéficiant pas de l'intervention du Fonds commun de garantie en Belgique. D'autre part, l'insolvabilité de l'un des prestataires incite le maître d'ouvrage à se tourner vers un autre responsable, solvable et assuré. Une telle situation n'est pas sans incidence sur l'économie du contrat d'assurance : l'augmentation du risque de mise en cause de la responsabilité d'un intervenant entraîne, en définitive, une augmentation du coût des primes.

La loi du 31 mai 2017 s'inscrit dans une volonté d'instaurer des conditions minimales de garantie en vue d'assurer un meilleur équilibre contractuel et de protéger le maître d'ouvrage contre l'insolvabilité des prestataires. À cette fin, elle consacre une obligation d'assurance de la responsabilité civile décennale de certains prestataires, garantissant ainsi une protection plus effective du maître d'ouvrage. Elle vient, ce faisant, compléter la « toile de fond » constituée par la loi du 4 avril 2014.

La mise en œuvre de la loi du 31 mai 2017, dite « Peeters », a suscité quelques commentaires doctrinaux, certains auteurs pointant des dispositions obscures ou maladroitement rédigées, appelant des éclaircissements.

Quant à la jurisprudence, il est encore trop tôt pour en dégager des enseignements significatifs. En effet, le déroulement chronologique d'un chantier soumis à l'assurance décennale implique plusieurs étapes successives : un délai, généralement de six mois, entre la conclusion de la police et le début des travaux, la durée d'exécution du chantier, un délai d'un an entre la réception provisoire et la réception définitive, suivi du délai de dix ans de responsabilité, auquel s'ajoute encore le temps nécessaire au prononcé d'une décision

judiciaire¹. Il en résulte qu’aucune décision notable relative à un contrat d’assurance soumis à la loi du 31 mai 2017 n’a, à ce jour, été publiée.

Dans ce contexte, une analyse complète et pertinente de la liberté contractuelle de l’assureur en matière de responsabilité civile décennale suppose également de s’appuyer sur l’examen des conditions générales. À cet égard, une attention particulière doit être accordée aux conditions proposées par les assureurs occupant les parts de marché les plus significatives en 2024² et offrant une couverture en responsabilité civile décennale, tels que *AG Insurance*, *AXA Belgium*, *Allianz Belgium*, *Baloise*, ou encore *Fédérale Assurance*.

D’autres conditions générales proposées par des compagnies dites « de niche » actives dans le secteur de la construction, telle que la compagnie *Protect*, viendront compléter cette étude.

Ce travail a pour objet de recenser et d’analyser la doctrine relative à la loi du 31 mai 2017 ainsi qu’à la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, afin de les confronter aux conditions générales pratiquées. L’objectif est d’évaluer l’étendue de la liberté contractuelle reconnue à l’assureur en matière d’assurance de la responsabilité décennale, tout en en proposant une lecture critique.

Dans un premier temps, nous reviendrons sur les antécédents de la loi du 31 mai 2017, en mettant en lumière la problématique qui a présidé à son adoption. Cette analyse permettra de mieux cerner les objectifs poursuivis par le législateur, tant lors de l’adoption de cette loi que de celle du 9 mai 2019.

Nous nous attacherons ensuite à déterminer la nature juridique des dispositions de la loi du 31 mai 2017, élément essentiel pour apprécier l’étendue de la liberté contractuelle de l’assureur. Nous en préciserons également brièvement le champ d’application, afin de poser le cadre de l’étude.

Nous poursuivrons par l’analyse de la liberté contractuelle *sensu stricto*. L’analyse portera d’abord sur les différents types de polices admis par la loi du 31 mai 2017. Nous aborderons ensuite les conditions minimales de garantie imposées par cette loi, qui constituent de véritables limites à cette liberté contractuelle, notamment en ce qui concerne le montant minimal assuré et la durée de la couverture.

Par la suite, nous nous tournerons vers les limitations de la couverture apportées par la loi « Peeters » et la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances qui profitent à l’assureur. Seront

¹ B. DEVOS, « L’assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *Guide dr. imm.*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2018, IV.10.1.– 8, pp. 63-64, disponible sur www.jura.be.

² Rapport publié par Assuralia, « Chiffres clés et principaux résultats de l’assurance belge en 2024 », disponible sur www.assuralia.be. Chaque année, au mois d’octobre, une étude portant sur les chiffres de l’année précédente est publiée.

ainsi analysées tant les causes de déchéance que les hypothèses d'exclusion prévues par ces textes.

Enfin, nous procéderons à une analyse succincte de la loi du 9 mai 2019, en la mettant en perspective avec la loi « Peeters » sur certains aspects jugés pertinents.

I. Considérations liminaires

A. État du droit avant la loi du 31 mai 2017

1. L'obligation d'assurance comme garante de la solvabilité du débiteur

L'idée d'une protection du consommateur de services de construction apparaît dès 1971, avec la loi dite « Breyne », du nom du ministre qui en fut l'initiateur. Cette loi vise à protéger l'acquéreur d'un immeuble vendu sur plan contre le risque de non-achèvement dû à la faillite du promoteur immobilier³. À l'époque, certains promoteurs recouraient à des mécanismes de financement risqués, contre lesquels il apparaissait nécessaire de se prémunir⁴.

Une assurance obligatoire de la responsabilité décennale poursuit un objectif similaire de protection du consommateur, en l'occurrence le maître d'ouvrage.

Lorsqu'un défaut affectant la construction est constaté et qu'il cause un dommage, le maître d'ouvrage souhaitant obtenir réparation doit, à défaut d'accord, introduire une action en responsabilité, en identifiant dans son acte introductif les parties qu'il considère comme responsables. S'ensuit généralement une expertise judiciaire destinée à déterminer les responsabilités respectives de chacun des intervenants.

Toutefois, si l'intervenant responsable n'est pas assuré et dispose de ressources financières insuffisantes, son insolvabilité risque de priver le maître d'ouvrage d'une indemnisation effective. Il est dès lors incité à diriger son action vers les parties assurées ou solvables afin d'obtenir une réparation effective de son dommage⁵. Cette situation est susceptible de créer un déséquilibre dans la répartition du risque, dans la mesure où la présence d'une assurance influence *de facto* l'orientation du recours du maître d'ouvrage.

Ce constat démontre dès lors toute l'importance d'une obligation d'assurance dans le secteur de la construction, en ce qu'elle permettrait une indemnisation effective du maître d'ouvrage.

³ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *R.P.D.B.*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 1145.

⁴ Notamment, la faillite de la S.A. Etrimmo a eu des conséquences dramatiques pour un grand nombre de particuliers.

⁵ Tel que confirmé par la Cour constitutionnelle dans son arrêt C.C., 12 juillet 2007, n°100/2007.

2. Aperçu de l'évolution de l'obligation d'assurance décennale belge

En France, la loi du 4 janvier 1978, dite loi « Spinetta » impose à toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale est susceptible d'être engagée de souscrire une assurance. Même si cette assurance s'avère être une assurance de dommage, laquelle présente la particularité d'intervenir sans qu'il soit nécessaire d'établir la responsabilité d'un intervenant, le système français se veut plus contraignant que le système belge⁶.

En effet, en Belgique, à cette époque, seuls les architectes se voient imposer une obligation de s'assurer contre leur responsabilité civile professionnelle. Cette exigence trouve initialement son fondement dans le règlement de déontologie de l'Ordre des architectes, avant d'être ensuite consacrée par l'arrêté royal du 18 avril 1985. Il ne fallut guère de temps pour que la doctrine reconnaisse le caractère désormais obligatoire de l'assurance couvrant la responsabilité professionnelle des architectes⁷.

Le système belge poursuivra sa lente évolution, marquée d'abord par l'adoption de la loi du 15 février 2006, dite « loi Laruelle », par laquelle le non-respect par l'architecte de l'obligation d'assurer sa responsabilité civile professionnelle, en ce compris sa responsabilité décennale, est désormais sanctionnée pénalement. Cette assurance est également inscrite dans la liste des assurances obligatoires⁸.

Certains percevront, ensuite, dans la directive européenne « Services » du 12 décembre 2006⁹, une incitation à élargir le champ d'application de l'obligation d'assurance décennale. Une telle extension présenterait l'avantage de garantir, dans une certaine mesure, la solvabilité des autres intervenants du chantier, tels que l'entrepreneur ou le bureau d'études¹⁰. Néanmoins, le législateur ne sera pas immédiatement saisi d'un projet de loi tendant vers une telle réforme.

Il convient, par ailleurs, de souligner que la Commission européenne s'est penchée sur cette question en menant une étude relative à l'assurance dans le secteur de la construction qui a

⁶ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *R.G.A.R.*, 2018, n°15421, p. 1.

⁷ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *ibidem*, p. 1.

⁸ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *ibidem*, p. 1.

⁹ Directive (UE) 2006/123 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, *J.O.U.E.*, L 376, 27 décembre 2006.

¹⁰ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 1.

abouti à la publication du rapport « ELIOS » du 30 avril 2010, préconisant l'instauration d'une obligation d'assurance dans le chef de l'entrepreneur¹¹.

C'est par un arrêt du 12 juillet 2007, rendu par la Cour constitutionnelle, que l'impulsion législative trouvera sa source. La Cour souligne que, puisque les architectes sont les seuls acteurs de la construction soumis à l'obligation d'assurance, leur responsabilité est susceptible d'être engagée de manière disproportionnée en cas de condamnation *in solidum*, comparativement aux autres intervenants¹². Il en résulte une discrimination, qui ne trouve pas sa cause dans l'obligation d'assurance des architectes en elle-même, celle-ci étant justifiée par la nature de leur profession et le monopole dont ils jouissent. La Cour précise que cette discrimination résulte exclusivement de l'absence d'obligation d'assurance professionnelle pour les autres intervenants du secteur¹³. Elle invite le législateur à instaurer un système d'assurance obligatoire généralisé, par un attendu formulé en des termes expurgés de toute équivoque : « Il ne peut y être remédié que par l'intervention du législateur »¹⁴.

Cet arrêt a retenu l'attention de nombreux auteurs, et notamment celle du professeur Benoît KOHL. Il soutient que le postulat selon lequel l'obligation d'assurance des architectes entraînerait une propension accrue à la mise en cause de leur responsabilité professionnelle appelle à être nuancé. Il relève, en effet, une remise en question progressive de l'application extensive du mécanisme de l'*in solidum*, tant en doctrine qu'en jurisprudence, celui-ci tendant à être circonscrit à l'hypothèse du dommage unique résultant de la conjonction des fautes de l'entrepreneur et de l'architecte. Il observe, en outre, l'apparition de plus en plus fréquente de clauses visant à limiter les effets de l'*in solidum*¹⁵.

Ce raisonnement critique s'est toutefois vu fragilisé lorsque la Cour de cassation, par un arrêt du 5 septembre 2014, a confirmé la nullité des clauses d'exonération de la responsabilité *in solidum* stipulées par les architectes lorsqu'elles visent la responsabilité décennale. Revêtant un caractère d'ordre public, cette responsabilité ne saurait faire l'objet d'aménagements conventionnels¹⁶.

¹¹ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *ibidem*, p. 2 ; A. RIGOLET, « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019 », *R.D.C-T.B.H.*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 1105.

¹² B. KOHL, « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle », *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 264.

¹³ B. KOHL, « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle », *ibidem*, p. 264 ; B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 2 ; P. HENRY, « L'assurance de la responsabilité professionnelle de l'architecte », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 42.

¹⁴ C.C., 12 juillet 2007, n°100/2007, B.6.3.

¹⁵ B. KOHL, « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle », *op. cit.*, pp. 266-269.

¹⁶ Cass, 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op.cit.*, p. 1074 ; B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié

Ainsi, les architectes se trouvent dans une position inconfortable : ils sont seuls soumis à l'obligation d'assurer leur responsabilité civile professionnelle, situation que la Cour constitutionnelle a qualifiée de discriminatoire. La sévérité du système apparaît d'autant plus marquée depuis que les clauses limitant la condamnation *in solidum* ont été déclarées nulles lorsqu'elles portent sur la responsabilité décennale.

La situation est demeurée inchangée pendant près de dix ans et ce malgré plusieurs tentatives visant à y remédier¹⁷.

3. Adoption de la loi du 31 mai 2017

Nonobstant les nombreux griefs émis par la Confédération de la construction à l'encontre de l'instauration d'une obligation d'assurance professionnelle¹⁸, le processus législatif est initié par le dépôt, le 12 avril 2017, d'un projet de loi par les ministres Kris Peeters et Willy Borsus. Celui-ci aboutit à l'adoption de la loi du 31 mai 2017, publiée au Moniteur belge le 9 juin 2017, relative à l'assurance de la responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction.

Cette loi, surnommée « loi Peeters-Borsus » ou « loi Peeters », entre en vigueur le 1er juillet 2018.

En définitive, cette loi du 31 mai 2017 soumet les prestataires du secteur de la construction, intervenant sur des chantiers en Belgique, à l'obligation de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité décennale, prévue aux articles 1792 et 2270 de l'Ancien Code civil, relativement aux atteintes à la solidité, à la stabilité et à l'étanchéité du gros œuvre fermé des bâtiments sur lesquels ils sont intervenus. Cette assurance doit couvrir une période de dix ans à compter de l'agréation des travaux¹⁹.

vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 2. ; V. CALLEWAERT, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de la responsabilité (2008-2020) », *Actualités en droit des assurances*, C. PARIS (dir.), Liège, Anthemis, 2020, p. 140.

¹⁷ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1105 ; proposition de loi du 5 janvier 2010 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Sén.*, 2009-2010, n° 1588/1 ; proposition de loi du 21 septembre 2010 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Sén.*, 2010-2011, n° 112/1 ; proposition de loi du 19 janvier 2011 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Ch.*, 2010-2011, n° 1077/001 ; proposition de loi du 25 septembre 2014 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Ch.*, 2014, n° 0034/001.

¹⁸ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 2 ; A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1105. Les critiques formulées à l'encontre du projet de loi mettent essentiellement en avant le niveau jugé excessif des coûts, les potentielles difficultés rencontrées par les assureurs dans l'évaluation du risque, ainsi que les spécificités inhérentes au mécanisme de réparation en nature.

¹⁹ Cela transparaît des articles 3 et 5 de la loi.

Le législateur a par ailleurs assorti cette obligation d'une sanction pénale : le défaut de souscription de cette assurance est réprimé conformément aux articles 14 à 19 de la loi.

Elle est présentée comme poursuivant plusieurs objectifs : mettre fin à la discrimination constatée par la Cour constitutionnelle dont sont victimes les architectes, améliorer la régulation du marché de la construction et, surtout, renforcer la protection du maître d'ouvrage²⁰.

4. La loi du 9 mai 2019 : vers une finalisation du paysage assurantiel

Plus tard, une loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers sera adoptée, afin de compléter le paysage assurantiel du secteur de la construction.

Avant son adoption, l'architecte se trouvait toujours dans une situation discriminatoire, puisque lui seul était soumis à l'obligation de s'assurer contre sa responsabilité professionnelle. De plus, la loi du 31 mai 2017 n'a institué l'égalité entre les intervenants que sur le plan de la responsabilité décennale, ce qui ne concerne qu'une petite partie des litiges²¹.

Cette loi dite « Peeters-Ducarme » impose désormais une obligation d'assurance à charge des prestataires de services intellectuels du secteur de la construction²². C'est de nature à rééquilibrer les choses ; les géomètres-experts, coordinateurs sécurité-santé et les autres fournisseurs de prestations intellectuelles sont désormais également visés par une obligation d'assurance professionnelle.

Cependant, le maître de l'ouvrage reste exposé à l'insolvabilité de l'entrepreneur, dans les situations où la responsabilité décennale de ce dernier n'est pas engagée. Partant, il se retrouvera souvent face à un entrepreneur qui n'est pas assuré, avec le risque d'être tenté de rechercher une responsabilité dans le chef de l'architecte ou de l'ingénieur²³.

En conséquence, il convient de relever que la loi du 9 mai 2019 ne permet pas d'atteindre une égalité de traitement entre les prestataires du secteur de la construction. Cependant, une question demeure : cette loi du 9 mai 2019 a-t-elle réellement résorbé l'atteinte aux principes d'égalité et de non-discrimination pointée dans l'arrêt de la Cour constitutionnelle n°100/2007 ? La Cour a apporté une réponse dans son arrêt n° 28/2021 du 25 février 2021.

²⁰ Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2016-2017, n°2412, pp. 4-6.

²¹ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1123.

²² A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1124.

²³ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1132.

Elle y reconnaît l'existence d'une différence de traitement entre, d'une part, l'architecte et les autres prestataires de services à caractère intellectuel et, d'autre part, l'entrepreneur, en ce que seuls les premiers sont tenus d'assurer leur responsabilité professionnelle. Toutefois, elle estime que cette différence repose sur un critère de distinction objectif et pertinent, tenant à la nature des prestations fournies : les premiers accomplissent des prestations de nature intellectuelle, à la différence des entrepreneurs²⁴.

Vincent CALLEWAERT ajoute que cette situation s'explique également par la difficulté pour les compagnies d'assurance de proposer une couverture de la responsabilité professionnelle des entrepreneurs dont le coût ne serait pas déraisonnable²⁵.

Ce faisant, les architectes et les autres prestataires de services intellectuels doivent accepter qu'une obligation d'assurance plus lourde pèse sur eux et ce jusqu'à une éventuelle réforme²⁶ dont la nécessité se fait ici ressentir²⁷.

B. Le caractère impératif de la loi du 31 mai 2017

La question de la nature de l'obligation d'assurance instaurée par la loi du 31 mai 2017 revêt une importance particulière. Il convient d'opérer une analyse approfondie de l'intérêt protégé par la norme en cause pour définir la nature de l'obligation en cause²⁸. Ainsi, l'article 1.3, alinéa 5 du Code civil précise qu'« *est impérative la règle de droit édictée pour la protection d'une partie réputée plus faible par la loi* ».

Or, comme mentionné *supra*²⁹, cette loi vise notamment à l'amélioration de la protection du maître d'œuvre, en lui évitant d'avoir à supporter les conséquences de l'insolvabilité d'un prestataire responsable de malfaçons. De cette façon, la loi « Peeters » paraît, au regard du critère de l'intérêt protégé, contenir des dispositions impératives³⁰. Le caractère impératif des

²⁴ C.C., 25 février 2021, n°28/2021, B.6.1.

²⁵ V. CALLEWAERT, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de la responsabilité (2008-2020) », *op. cit.*, p. 142.

²⁶ M. VAN DONGEN, « Responsabilité professionnelle : Aucune discrimination en ce qui concerne l'obligation d'assurance imposée par la loi Peeters-Ducarme », *Assur. présent*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2021/7, p. 11.

²⁷ V. CALLEWAERT, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de la responsabilité (2008-2020) », *op. cit.*, p. 142.

²⁸ C. BIQUET, « Théorie générale des obligations », Liège, *P.U.L.*, 2025-2026, p. 206.

²⁹ Voy. la page 10.

³⁰ Ceci rejoint l'opinion de Bruno DEVOS et André DELVAUX, dans leurs contributions respectives : B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, pp. 119-120, disponible sur www.jura.be ; A. DELVAUX, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale pour vices graves : un aboutissement ou une étape ? », *Forum de l'assurance*, Anthemis, 2017, p. 184. À l'inverse, Benoît HAVET et Nic CLIJMANS considèrent que la loi « Peeters » revêt un caractère d'ordre public, au regard de l'objectif de protection de la stabilité des constructions, ainsi que de l'existence d'une sanction pénale en cas de non-respect de l'obligation d'assurance – voy. : N. CLIJMANS, « De soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de nieuwe wet betreffende de verplichte verzekering van aannemers en architecten en van andere dienstverleners in de bouwsector ("Wet Peeters") », *T. Verz.*, Malines, Wolters Kluwer, 2017, p. 379 ; B. HAVET, « La loi du 31 mai 2017

dispositions de la loi « Peeters » a d'ailleurs été confirmé par la cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 19 octobre 2018³¹.

De cette manière, la loi « Peeters » établit un ensemble de conditions minimales de garantie³² auxquelles les contrats d'assurance en responsabilité civile décennale doivent impérativement se conformer. En ce sens, elle ne se limite pas à imposer le principe d'une assurance obligatoire, mais encadre également son contenu, en définissant un socle minimal de protection auquel il ne peut être dérogé au détriment du maître d'ouvrage.

En conséquence, les stipulations contractuelles qui ne satisferaient pas à ces conditions minimales risquent d'être frappées de nullité relative³³. Par ailleurs, la nullité d'une clause individuelle n'emportera pas la nullité de l'ensemble du contrat, à condition qu'il soit divisible tant dans l'intention des parties qu'au regard de la règle violée³⁴.

En pratique, une telle contrariété aux conditions minimales de garantie demeure rare, les compagnies d'assurance se conformant généralement aux exigences légales. De plus, l'intérêt du maître de l'ouvrage n'est jamais d'annuler le contrat d'assurance qui le protège, mais plutôt d'obtenir une indemnisation avantageuse en accord avec les prescriptions légales.

De notre point de vue, en cas de sinistre couvert par un contrat d'assurance décennale dont une clause ne respecterait pas les conditions minimales de garantie imposées par la loi « Peeters », la voie la plus adéquate pour le maître d'œuvre serait d'intenter l'action directe de la personne lésée à l'égard de l'assureur, sur base de l'article 150 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances³⁵. Ce faisant, il pourrait soutenir que la clause litigieuse liant l'intervenant et l'assureur, contraire aux exigences légales impératives, est réputée non écrite et que la disposition violée doit s'y substituer en raison de son caractère impératif.

relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte - Analyse », *Le pli juridique*, Bruxelles, Anthemis, 2017, pp. 34-35.

³¹ Bruxelles (2^e ch.), 19 octobre 2018, disponible sur <https://app.lexnow.io/o>.

³² Pour une analyse de la notion de « conditions minimales de garantie » en droit des assurances, voy. C. PARIS, « L'architecte et le coordinateur de sécurité et de santé : deux professionnels soumis à une obligation d'assurance », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 12.

³³ A. CHARLIER, C. VERDURE, « Les conditions minimales en assurance R.C. auto : quelle évolution pour l'ancien contrat-type », *R.G.A.R.*, 2018/06, point II. Ceci pour autant que la nullité partielle puisse être prononcée - voy. à cet égard : C. BIQUET, *op. cit.*, p. 222.

³⁴ C. BIQUET, *ibidem*, p. 179. Les conditions générales analysées ne comportent aucune clause d'indivisibilité. Cet élément, conjugué à la volonté protectrice du législateur, paraît conforter la thèse selon laquelle la nullité partielle du contrat doit être privilégiée.

³⁵ L'article 150 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances consacre dans le chef de l'assuré un droit propre à l'indemnisation contre l'assureur. Cet article déroge ainsi au principe de l'inopposabilité des effets internes du contrat, consacré à l'article 5.103 du Code civil.

C. Bref aperçu du champ d'application de la loi du 31 mai 2017

Pour faciliter la compréhension des éléments présentés, il convient d'examiner le champ d'application de la loi « Peeters », qui se décline en deux axes principaux : un champ d'application personnel (1) et un champ d'application matériel (2). Cette analyse permet de distinguer clairement les situations soumises à l'obligation d'assurance décennale de celles qui ne le sont pas.

1. Champ d'application *ratione personae*

Le champ d'application personnel de la loi du 31 mai 2017 est défini en son article 5, lequel identifie les catégories d'intervenants soumis à l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale. Sont ainsi visés l'entrepreneur, l'architecte ainsi que tout autre prestataire du secteur de la construction.

La notion d'entrepreneur appelle des développements complémentaires. Elle fait, en effet, l'objet d'une définition fonctionnelle à l'article 2, 1°, de la loi, aux termes duquel l'entrepreneur s'entend comme étant : « *toute personne physique ou morale qui s'est engagée à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné sur des habitations situées en Belgique, pour lesquelles l'intervention de l'architecte est obligatoire, en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre d'architecte et de la profession d'architecte* ».

Cette définition renvoie à la qualification de contrat d'entreprise et exclut, corrélativement, les situations relevant d'une relation régie par un contrat de travail (employé, ouvrier, ...) ou par un contrat de mandat (*project manager*, maître d'ouvrage délégué, ...)³⁶.

L'exclusion du mandataire doit cependant être nuancée. Comme le souligne Alexandre RIGOLET, le mandataire se voit fréquemment confier, par le maître d'ouvrage, non seulement une mission de représentation, caractéristique du mandat, mais également des prestations matérielles ou intellectuelles susceptibles de relever de la qualification de contrat d'entreprise. Dans cette hypothèse, sauf à retenir une qualification mixte, il convient de différencier l'obligation principale de ce qui constitue l'obligation accessoire du contrat pour ainsi en déterminer la qualification³⁷. Eu égard à la porosité de la distinction entre le mandat et le contrat de service dans la mise en œuvre du contrat de mandat, il n'est dès lors guère

³⁶ K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *Verzekeringen in de bouw*, K. UYTTERHOEVEN (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 24 ; B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p.3 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1106.

³⁷ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1107.

surprenant que le législateur ait envisagé, dans la Proposition de loi insérant le Livre 7 dans le Code civil, un rapprochement presque intégral entre ces deux types de contrat³⁸.

Par ailleurs, le législateur a étendu l'obligation d'assurance au sous-traitant, dès lors que celui-ci est qualifié d'« assuré » au sens de l'article 4 de la loi. Toutefois, si l'absence d'obligation de souscription d'une assurance individuelle par le sous-traitant fait l'unanimité lorsqu'une police globale est souscrite³⁹⁴⁰, il convient en revanche de relever l'existence d'une controverse dans l'hypothèse où aucune police globale n'a été souscrite.

Dans ce cas, Bruno DEVOS et André DELVAUX considèrent que le sous-traitant est tenu de souscrire une police d'assurance complémentaire qui lui est propre⁴¹. Bruno DEVOS relève toutefois que cette exigence apparaît contradictoire avec le statut d'assuré du sous-traitant, lequel lui permettrait en principe de bénéficier de la couverture souscrite par l'entrepreneur principal⁴².

À l'inverse, Kristof UYTTERHOEVEN estime que le statut d'assuré reconnu au sous-traitant est, à lui seul, suffisant, de sorte qu'il ne devrait pas être tenu de souscrire une assurance propre, dès lors qu'il est couvert par la police conclue par l'entrepreneur principal⁴³. Alexandre RIGOLET se rallie à cette position, tout en précisant qu'il convient d'en déduire, dans le chef du sous-traitant, une obligation de vérifier que sa responsabilité décennale est effectivement couverte par la police souscrite par l'entrepreneur principal⁴⁴.

L'analyse des conditions générales de plusieurs compagnies d'assurance confirme cette interprétation de l'article 4 de la loi « Peeters ». Le sous-traitant y est expressément visé en

³⁸ Proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc., Ch.*, 2024-2025, n° 0743/001, p. 7. Notons que, pour l'heure, la date d'adoption du Livre 7 n'est pas encore connue (en date du 8 mai 2026). Il est donc tout à fait possible que le texte de la proposition soit modifié par voie d'amendements.

³⁹ Voir *infra*, à la page 21, pour une définition de la police globale.

⁴⁰ K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 29. A. RIGOLET, *op. cit.*, pp. 1107-1108 ; Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*, p. 10.

⁴¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 32 ; A. DELVAUX, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale pour vices graves : un aboutissement ou une étape ? », *op. cit.*, p. 184.

⁴² B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 3.

⁴³ K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 30.

⁴⁴ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1108.

tant qu'assuré⁴⁵ et bénéficie, à ce titre, de la couverture souscrite par le prestataire principal, sur lequel repose l'obligation d'assurance.

Enfin, à l'instar de la notion d'« entrepreneur », la notion de « tout autre prestataire du secteur de la construction » est définie par la loi en son article 2, 3° : « *toute personne physique ou morale, autre que le promoteur immobilier, qui s'engage à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations de nature immatérielle relatives à un travail immobilier donné sur des habitations situées en Belgique* ». Cette définition vise notamment les bureaux d'étude, les bureaux de contrôle technique ou encore le coordinateur sécurité-santé, lorsqu'il préconise l'utilisation de certains matériaux ou une méthode de construction particulière. En revanche, elle exclut explicitement le promoteur immobilier⁴⁶.

Ainsi, le promoteur qui opère par le biais d'une vente sur plan ou qui se limite à accomplir des prestations intellectuelles⁴⁷ n'est pas soumis à l'obligation d'assurance décennale, alors même que sa responsabilité décennale est susceptible d'être engagée⁴⁸. De son côté, le promoteur qui réalise un ouvrage pour son propre compte, notamment en vue de sa mise en location, échappe également à cette obligation⁴⁹, l'intervention pour le compte d'autrui constituant une condition nécessaire pour relever de la notion d'« entrepreneur ».

En revanche, le promoteur-constructeur, qui assume lui-même l'exécution des travaux pour le compte d'autrui, relève de la notion d'« entrepreneur » au sens de la loi et est donc soumis à l'obligation d'assurance décennale⁵⁰.

2. Champ d'application *ratione materiae*

Le champ d'application matériel de l'obligation d'assurance définit les travaux tombant sous l'obligation d'assurance décennale, eu égard aux particularités de la responsabilité décennale (a), à la définition de la notion d'habitation (b) et aux types de travaux pour lesquels l'intervention de l'architecte est obligatoire (c).

⁴⁵ Voir les générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>), AG (disponible sur <https://ag.be>), Fédérale assurance (disponible sur <https://www.federale.be>), Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>), Balaise (disponible sur <https://www.baloise.be>).

⁴⁶ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 35.

⁴⁷ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 35.

⁴⁸ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 35 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1107. Voy. l'article 6 de la Loi Breyne.

⁴⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 31.

⁵⁰ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 3.

a) Une assurance de la responsabilité décennale

L'article 3 de la loi du 31 mai 2017 circonscrit le champ d'application matériel de l'obligation d'assurance aux risques qui relèvent de la responsabilité décennale.

Or, la mise en œuvre de la responsabilité par le biais des articles 1792 et 2270 de l'Ancien Code civil suppose la réunion de plusieurs conditions, à savoir (1) l'existence d'un contrat d'entreprise, (2) l'atteinte au gros œuvre d'une construction immobilière, (3) la présence d'un vice grave et (4) la preuve d'une faute dans le chef du défendeur à l'action⁵¹.

Alexandre RIGOLET en déduit que certains prestataires qui, au regard de ces conditions, ne peuvent voir leur responsabilité décennale engagée, sont dispensés de s'assurer contre ce risque, et qu'un contrat d'assurance conclu en l'absence de risque est susceptible d'être annulé⁵². À notre estime, si un contrat d'assurance dépourvu de risque est, en principe, susceptible d'être annulé⁵³, encore faut-il que le preneur ait agi de bonne foi. Il ne saurait, en effet, solliciter la nullité du contrat pour le seul motif qu'aucun chantier n'a finalement été réalisé, par exemple.

Il cite à cet égard le vendeur des matériaux, le peintre, le certificateur PEB, mais également le coordinateur sécurité-santé⁵⁴. Même s'il peut effectivement être confirmé que ces prestataires ne sont, en principe, pas susceptibles d'engager leur responsabilité décennale, cette exclusion ne constitue pas l'unique fondement de leur mise hors champ d'application. Ces intervenants relèvent également d'autres exclusions prévues par la loi « Peeters », telles que l'exigence de l'existence d'un contrat d'entreprise (voir *supra*⁵⁶) ou encore l'exclusion des dommages de nature esthétique (voir *infra*⁵⁷).

Bruno DEVOS, quant à lui, adopte une position plus nuancée et relève que le fait que l'article 3 de la loi fasse référence au « gros œuvre fermé » pourrait conduire à exclure de l'obligation

⁵¹ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, pp. 1039-1052. Ce travail porte sur l'aspect assurantiel de la responsabilité décennale ; il convient donc d'être synthétique, au risque, à défaut, de s'écarter de son objet. Cela dit, d'autres considérations portant sur la responsabilité décennale seront vues *infra*.

⁵² A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1109.

⁵³ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 109.

⁵⁴ Il semblerait que la possibilité d'une mise en cause de la responsabilité décennale du coordinateur sécurité-santé ne fasse pas l'unanimité en doctrine ; il existe sur ce point une controverse entre Alexandre RIGOLET et Bruno DEVOS (voir page précédente). Pour l'heure, nous estimons que sa responsabilité décennale ne peut être engagée que s'il a préconisé certains matériaux ou une méthode particulière ayant causé de graves malfaçons à l'ouvrage.

⁵⁵ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1108 ; K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat ; een eerste aanzet naar een algemene verzekeringsplicht in de bouwsector ? », *T.B.O.*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 420.

⁵⁶ Voy. la page 13.

⁵⁷ Ce point sera analysé dans la section consacrée aux exclusions de la garantie prévues par la loi « Peeters », à la page 33.

d'assurance les entrepreneurs n'opérant pas à ce niveau. Cependant, selon lui, une telle exclusion pose question, dès lors que le plafond d'intervention de l'assureur est fixé selon la valeur de reconstruction de l'immeuble et couvre les dommages matériels et immatériels⁵⁸.

Par ailleurs, comme cela a été affirmé à plusieurs reprises par la Cour de cassation⁵⁹, la responsabilité décennale est une responsabilité contractuelle⁶⁰. Il en découle que la police d'assurance décennale ne couvre pas la responsabilité extracontractuelle du preneur, pour lequel une couverture R.C. exploitation reste utile⁶¹.

Il convient également de rappeler que la responsabilité décennale est d'ordre public. Dans cette perspective, la clause exonératoire de responsabilité stipulée entre le prestataire et le maître d'œuvre ne pourrait, du fait de sa nullité absolue, valoir exemption de l'obligation d'assurance décennale⁶².

b) Un travail sur une habitation

Au-delà des conditions afférentes à la responsabilité décennale, la loi du 31 mai 2017 apporte une limite supplémentaire au champ *ratione materiae* de l'obligation d'assurance décennale. L'article 5 de ladite loi précise que l'obligation d'assurance s'adresse aux prestataires susceptibles d'engager leur responsabilité décennale en raison des travaux qu'ils effectuent sur une habitation en Belgique.

Par « habitation », le législateur entend : « *le bâtiment ou la partie d'un bâtiment, notamment la maison unifamiliale ou l'appartement, qui, dès le début des travaux immobiliers, de par sa nature, est destiné totalement ou principalement à être habité par une famille, éventuellement unipersonnelle et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage* »⁶³.

C'est le « critère de destination »⁶⁴ de l'immeuble qui est considéré comme pertinent⁶⁵. Est considérée comme étant une « habitation » au sens de la loi tout bâtiment construit ou rénové pour être habité.

⁵⁸ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 42.

⁵⁹ Voy. Cass., 15 septembre 1989, *Pas.*, 1990, I, p.65 ; Cass., 17 octobre 1968, *Pas.*, 1969, I, p. 181. ; Cass., 9 septembre 1965, *Pas.*, 1966, I, p. 44.

⁶⁰ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, p. 1039.

⁶¹ V. CALLEWAERT, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de la responsabilité (2008-2020) », *op. cit.*, p. 140.

⁶² B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, p. 1069.

⁶³ Article 2, 4° de la loi du 31 mai 2017.

⁶⁴ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1110.

⁶⁵ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 37.

La construction de bureaux, ainsi que de bâtiments à usage industriel ou commercial, n'est pas visée⁶⁶. En revanche, la rénovation de ces mêmes bâtiments en vue de les transformer en logements résidentiels est bien concernée⁶⁷.

Par ailleurs, il n'est pas requis que l'habitation constitue la destination exclusive du bâtiment, pour autant qu'elle en représente l'affectation principale. Les travaux préparatoires précisent en ce sens qu'un bâtiment est considéré comme ayant une affectation principale au logement lorsque plus de la moitié de sa superficie est consacrée aux activités du ménage⁶⁸.

Enfin, l'article 2, 4°, alinéa 3, ajoute que les chambres situées dans des logements collectifs ne sont pas des habitations. Le législateur entend par « logement collectif », les « *bâtiments ou au moins une pièce d'habitation où un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes n'ayant pas toutes entre elles un lien familial* ». Par conséquent, les formes d'habitat partagé, telles que les habitations communautaires ou les kots, ne sont pas visées par l'obligation d'assurance décennale⁶⁹. Cette exclusion s'inscrit dans la même logique que celle applicable aux bâtiments à usage commercial : le législateur a sans doute voulu réserver le bénéfice de l'assurance décennale obligatoire aux seuls bâtiments résidentiels au sens commun du terme.

c) Un travail pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire

Il ressort de l'article 2, 1°, 2° et 3°, de la loi du 31 mai 2017 que l'obligation d'assurance décennale ne vise que les prestataires intervenant sur des travaux immobiliers pour lesquels l'intervention d'un architecte est légalement obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Ainsi, l'intervenant visé *ratione personae* ne tombe dans le champ d'application de l'obligation d'assurance décennale que lorsque l'intervention de l'architecte est requise. À contrario, lorsqu'un architecte preste une mission pour laquelle son intervention n'est pas requise légalement, l'obligation d'assurance décennale ne vaut pas, alors qu'il n'est pas impossible que la question de la responsabilité décennale d'un intervenant puisse être soulevée⁷⁰.

⁶⁶ K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat ; een eerste aanzet naar een algemene verzekeringsplicht in de bouwsector ? », *op. cit.*, p. 434.

⁶⁷ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 37 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1110.

⁶⁸ Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2016-2017, n°2412, p. 8.

⁶⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 39 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1110.

⁷⁰ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem.*, p. 39.

L'article 4 précité impose le recours à un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux soumis à permis d'urbanisme. L'obligation d'obtention d'un permis d'urbanisme se détermine, selon la Région concernée, par référence aux dispositions applicables en matière d'urbanisme, lesquelles prévoient toutefois certaines possibilités d'exemption.

Il en résulte que le champ d'application matériel de la loi « Peeters » varie selon la Région concernée, dès lors que l'obligation d'assurance décennale dépend, en amont, de l'existence d'une intervention légalement obligatoire de l'architecte⁷¹. Cette affirmation doit toutefois être nuancée, dès lors que les instruments régionaux déterminant, pour leur Région, le champ d'application de l'obligation d'obtention d'un permis d'urbanisme, ne présentent, sur ce point, que des différences marginales.

En Région wallonne, c'est l'article D.IV.4 du Code du développement territorial qui précise la liste des actes et travaux soumis, en principe, à permis d'urbanisme et impliquant, par conséquent, l'intervention obligatoire d'un architecte.

II. Analyse de la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale

Répondant au principe de la liberté contractuelle, désormais consacré à l'article 5.14 du nouveau Code civil, le contenu du contrat d'assurance procède en principe de la volonté des parties. Dans ce cadre, l'assureur élabore ses conditions générales et détermine, en conséquence, l'étendue des risques couverts par le contrat.

Ce principe n'est toutefois pas absolu en droit des assurances. Il connaît en effet de nombreuses limitations, résultant tantôt de l'interdiction de couvrir certains risques, tantôt de l'imposition de conditions minimales de garantie. Tel est notamment le cas de la loi dite « Peeters », qui encadre de manière spécifique l'assurance de la responsabilité décennale.

Dès lors, il convient de s'interroger sur la portée de cet encadrement légal : dans quelle mesure cette loi limite-t-elle la liberté contractuelle de l'assureur ? Celui-ci conserve-t-il une marge d'autonomie dans la rédaction de ses conditions générales ou celles-ci sont-elles strictement déterminées par le législateur ? Ce sont là autant de questions auxquelles nous tenterons de répondre dans le cadre du présent mémoire.

Par ailleurs, d'autres sources normatives viennent également encadrer le contrat d'assurance décennale, notamment la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances ainsi que le Code de droit

⁷¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 40.

économique⁷². Toutefois, dans un souci de cohérence et de délimitation du sujet, l'étude se concentrera principalement sur la loi « Peeters » et la loi du 4 avril 2014.

A. La typologie des polices admises par la loi du 31 mai 2017

La loi du 31 mai 2017 offre à l'assureur la possibilité de proposer au preneur différents types de police. Dès lors, selon le type de police retenu, le contenu des conditions générales et particulières du contrat est susceptible de varier, le risque assuré pouvant lui-même différer selon les situations.

L'article 8 de la loi du 31 mai 2017 prévoit que la responsabilité des prestataires soumis à l'obligation d'assurance décennale peut être couverte au moyen d'une police annuelle (1), d'une police par projet (2), ou encore d'une police globale (3).

Selon que la couverture est organisée de manière annuelle, globale ou par chantier, l'exposition au risque décennal diffère sensiblement, tant en ce qui concerne l'évaluation du risque, la détermination de la prime que l'étendue de la garantie. Si l'assureur souhaite proposer au candidat preneur un éventail de polices, il devra dès lors multiplier ses analyses afin d'adapter ses conditions générales aux différentes formes de couverture proposées.

1. La police annuelle

La police annuelle est une police d'abonnement qui définit les conditions auxquelles pourra être couvert un ensemble de risques futurs de même nature⁷³. Elle couvre l'ensemble des chantiers réalisés par le prestataire pendant une durée d'un an. Ainsi, le souscripteur s'engage à déclarer à l'assureur les nouveaux risques qui se présentent, l'assureur se réservant, le cas échéant, la faculté de les agréer.

La police annuelle présente un intérêt certain en ce qu'elle repose sur une mutualisation des risques, permettant de limiter le phénomène d'anti-sélection⁷⁴. En regroupant un ensemble de chantiers au sein d'un même contrat, elle favorise une meilleure dispersion du risque et permet, en conséquence, la fixation de primes plus avantageuses⁷⁵.

⁷² Lorsque le contrat d'assurance est conclu par voie électronique, il relève des dispositions du Livre XII du Code de droit économique.

⁷³ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, op. cit., p. 401.

⁷⁴ Situation dans laquelle les assurés détiennent des informations sur leur propre niveau de risque que l'assureur ne peut pas observer. Cette asymétrie prive l'assureur de la capacité de tarifier ses contrats de manière individualisée. La prime appliquée ne reflète alors que la sinistralité moyenne du portefeuille, sans distinction entre les assurés présentant un risque élevé et ceux présentant un risque faible.

⁷⁵ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, op. cit., p. 401.

2. La police par projet

À l'inverse, la police par projet est une police simple, souscrite spécifiquement pour un chantier déterminé, qui ne couvre que les responsabilités liées à cette opération particulière.

Pour la majorité des assurés, la police par projet sera généralement préférable ; elle permet une couverture et une tarification spécialement adaptées au projet⁷⁶. Une police d'assurance annuelle peut s'avérer plus onéreuse, spécialement si la réalité des chantiers annoncés est incertaine.

3. La police globale

L'assureur de la responsabilité décennale peut également proposer une police globale, laquelle peut couvrir une pluralité de risques, viser plusieurs intervenants ou encore regrouper différentes garanties⁷⁷.

En effet, l'article 8, alinéa 2, offre la possibilité de souscrire une police globale « *souscrite pour le compte de tous les débiteurs de l'obligation d'assurance appelés à intervenir sur un chantier déterminé* ». Dans ce cas et ainsi que susmentionné, l'ensemble des intervenants couverts « *seront dispensés d'une assurance individuelle pour ce projet* ».

Serait ainsi couverte par cette police « *toute personne physique ou morale exerçant la profession d'architecte, d'entrepreneur ou d'autre prestataire du secteur de la construction, mentionnée dans le contrat d'assurance ainsi que ses préposés et sous-traitants* »⁷⁸.

Selon les modalités qu'elle prévoit, la police globale peut être conclue tant par le maître d'ouvrage que par un intervenant soumis à l'obligation d'assurance.

On retrouve également, dans certaines polices globales incluant une couverture de la responsabilité décennale, des conditions générales prévoyant des garanties complémentaires, telles qu'une couverture de la responsabilité professionnelle⁷⁹, une garantie « tous risques chantier »⁸⁰ ou encore une garantie « contrôle »⁸¹.

⁷⁶ K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 76 ; B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 12.

⁷⁷ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *op. cit.*, p. 401.

⁷⁸ Article 4 de la loi du 31 mai 2017. Voy. aussi : A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1119.

⁷⁹ Notamment pour les architectes, voy. les conditions générales « Responsabilité professionnelle architectes – abonnement » proposées par la compagnie Protect (disponible sur <https://protect.be>).

⁸⁰ Voy. les conditions générales « assurance RC décennale en Tous Risques Chantier » proposées par la compagnie AG (disponible sur <https://ag.be>),

⁸¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 80 ; c'est celle qui couvre la responsabilité décennale généralement exclue par les autres polices d'assurance, moyennant l'intervention d'un organisme de contrôle.

Ce type de police globale présente l'avantage d'éviter que les différents assureurs ne réfutent la responsabilité de leurs assurés, en pointant celle des autres intervenants, ce qui facilite la résolution des conflits⁸². Par ailleurs, elle permet également à l'assureur de profiter d'une agrégation commune à l'ensemble des intervenants, limitant ainsi les différences dans les délais de garantie⁸³.

Enfin, il convient de préciser que la loi du 4 avril 2014 confère à la police globale des effets particuliers en matière de nullité et de résiliation. En principe, la cause de résiliation ou de nullité relative à l'une des prestations auxquelles s'engage l'assureur n'affecte pas le contrat dans son ensemble, mais se limite à la garantie afférente à cette prestation⁸⁴.

B. Les limites à la liberté contractuelle de l'assureur issues de la loi du 31 mai 2017

La loi du 31 mai 2017 présente, en ses articles 6 et 7, plusieurs garde-fous destinés à encadrer l'assurance de la responsabilité décennale et protéger le maître d'ouvrage. Ce régime de protection repose, d'une part, sur l'instauration d'un seuil minimal de garantie (1) et, d'autre part, sur l'existence d'un délai préfix durant lequel la couverture doit être maintenue (2).

1. Le seuil minimal du montant assuré

Dans l'ordre numérique croissant des articles de la loi « Peeters », la première limite à la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité décennale, qui doit être comprise comme une condition minimale de garantie, est prévue à l'article 6. Celui-ci dispose que « *la couverture de la responsabilité ne peut être inférieure, par sinistre, pour le total des dommages matériels et immatériels, à 500.000 euros, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500.000 euros, ou à la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement est inférieure à 500 000 euros* ».

Cette disposition est plutôt favorable à l'assuré, en ce qu'elle empêche l'assureur de fixer une valeur de reconstruction insuffisante pour les plus gros chantiers. Elle peut toutefois soulever plusieurs difficultés en pratique.

Les travaux préparatoires précisent que le montant de la couverture est bien établi par bâtiment et non par habitation. Ainsi, « *si un bâtiment industriel est reconverti en différents*

⁸² B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 77.

⁸³ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 77.

⁸⁴ Article 66 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances ; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *op. cit.*, p. 401.

appartements, le montant qui doit être couvert est de maximum 500 000 euros quel que soit le nombre d'appartements »⁸⁵.

Même si cette disposition tend à maintenir la prime à un niveau acceptable⁸⁶, elle entraîne une réduction de la protection des acquéreurs d'appartements neufs faisant partie d'un ensemble plus vaste⁸⁷. En effet, en cas de sinistre affectant plusieurs appartements, la couverture souscrite par l'intervenant, au regard de la valeur du bâtiment, pourrait s'avérer insuffisante pour permettre l'indemnisation intégrale du dommage subi⁸⁸.

À cela, il faut ajouter que cet article 6 souffre d'une carence, en ce que la valeur de reconstruction, lorsque celle-ci est inférieure au montant de 500 000 euros n'est pas définie par la loi⁸⁹. S'agit-il de la valeur de la nouvelle construction du bâtiment destiné à l'habitation ? Cette valeur comprend-elle les frais de démolition et d'enlèvement des gravats ? S'agit-il de la valeur de reconstruction du gros œuvre fermé ou de l'ensemble de l'habitation⁹⁰ ? Ce sont autant de questions sur lesquelles la doctrine s'est penchée.

Selon Kristof UYTTERHOEVEN, même si la valeur assurée ne peut pas être assimilée à la valeur de construction à neuf du bâtiment destiné à l'habitation, elle devrait tout de même permettre au maître d'ouvrage de reconstruire l'entièreté du bâtiment⁹¹. Elle devrait inclure les coûts de démolition et d'évacuation des gravats⁹². Alexandre RIGOLET plaide également en faveur de l'interprétation large de la valeur de reconstruction du bâtiment⁹³.

Selon une lecture littérale de l'article 3 de la loi « Peeters »⁹⁴, l'on pourrait croire que la valeur de reconstruction est limitée au gros œuvre fermé. Il semblerait que l'ensemble de la doctrine s'oppose à une telle lecture.

⁸⁵ Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2016-2017, n°2412, p. 10.

⁸⁶ *Ibidem*, p. 10.

⁸⁷ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1115.

⁸⁸ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1115.

⁸⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 60.

⁹⁰ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 60.

⁹¹ K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 71.

⁹² K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *ibidem*, p. 71.

⁹³ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1112.

⁹⁴ Celui-ci dispose que l'on « vise par assurance de la responsabilité civile décennale, l'assurance qui couvre la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil, pour une période de dix ans à partir de l'agrégation des travaux, limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation (...) ». On pourrait dès lors considérer, au regard du principe indemnitaire, que l'assurance de la responsabilité décennale se calque étroitement sur le régime de la responsabilité civile décennale, laquelle s'étend aux vices affectant le gros œuvre bâti.

Il paraît ainsi peu crédible que le législateur ait entendu limiter à ce point la protection accordée au maître de l'ouvrage⁹⁵, sans le mentionner explicitement⁹⁶. Une telle interprétation travestirait le sens de l'article 6 de la loi, selon lequel la valeur de reconstruction de l'immeuble doit couvrir les dommages « matériels et immatériels ». Elle entrerait également en opposition avec l'article 3, 4° de la loi et l'exclusion des dommages immatériels purs dont il pourrait résulter, a contrario, que les dommages immatériels subséquents à des dommages matériels sont bien couverts^{97 98}.

S'il convient, selon la doctrine, d'interpréter largement la notion de « valeur de reconstruction du bâtiment », la question se pose néanmoins de savoir si l'assureur de la responsabilité décennale est en mesure d'en déterminer le montant. À cet égard, il semble qu'au regard du caractère impératif de l'obligation d'assurance décennale et des dispositions de la loi du 31 mai 2017, une certaine marge d'appréciation lui soit reconnue, pour autant que la protection du maître de l'ouvrage instaurée par la loi ne s'en trouve pas détournée et que les seuils fixés par l'article 6 soient respectés.

La grande majorité des compagnies d'assurance ne prend pas la liberté de définir la notion de « valeur de reconstruction » dans leurs conditions générales⁹⁹. Elles peuvent ainsi préciser l'étendue de la couverture dans les conditions particulières au preneur ou, en cas de sinistre, s'en remettre à l'évaluation d'un expert.

Cependant, la compagnie d'assurance Baloise, quant à elle, propose une police contenant la clause suivante : « *La couverture est accordée jusqu'à la valeur déclarée que le preneur d'assurance a déterminée pour sa responsabilité et qui est mentionnée aux Conditions Particulières* »¹⁰⁰. Dans le contexte de l'assurance décennale, une telle clause peut affecter la protection du maître de l'ouvrage. Si la valeur déclarée est inférieure à 500.000€ et à la valeur réelle de reconstruction du bâtiment ou au coût effectif des réparations, l'indemnisation versée par l'assureur pourrait se révéler insuffisante et contraire à ce que le législateur entend par « valeur de reconstruction du bâtiment ». Dans une telle hypothèse, il n'est pas exclu qu'en cas de litige, le juge soit amené à interpréter cette clause à la lumière des objectifs poursuivis par la loi, et le cas échéant, à constater que le prestataire assuré, sauf fixation

⁹⁵ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1112 ; K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 71.

⁹⁶ B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *op. cit.*, p. 9.

⁹⁷ Voy. *infra*, à la page 34, dans les développements relatifs aux exclusions de garantie, pour une analyse des dommages immatériels purs et des dommages immatériels consécutifs.

⁹⁸ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1112.

⁹⁹ Voy. les conditions générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>), AG (disponible sur <https://ag.be>), Fédérale assurance (disponible sur <https://www.federale.be>), Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>).

¹⁰⁰ Voy. les conditions générales proposée par la compagnie Baloise (disponible sur <https://www.baloise.be>).

préalable de la valeur de reconstruction par un expert, s'est soustrait partiellement à son obligation d'assurance en déclarant une valeur de reconstruction insuffisante¹⁰¹.

2. La durée de la couverture dans le temps

a) Parallélisme entre délai de responsabilité et délai de couverture

L'article 7 de la loi « Peeters » dispose que la garantie d'assurance décennale doit couvrir « *les dommages survenus pendant la période de 10 ans qui suit l'agrément des travaux* » et qui entrent dans le champ de la responsabilité décennale de l'assuré.

La volonté du législateur est claire : il s'agit d'aligner la durée de la garantie sur celle de la responsabilité décennale qu'elle couvre¹⁰², afin que le maître de l'ouvrage soit protégé contre les dommages susceptibles de survenir durant cette période.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil fixent un délai d'introduction de l'action de dix ans, généralement considéré par la doctrine et la jurisprudence comme étant un délai préfix¹⁰³. Dès lors, le seul dépassement de ce délai entraîne en principe la forclusion du droit d'agir en responsabilité décennale, sans possibilité de suspension, prorogation ou interruption de ce délai¹⁰⁴. Cependant, la citation en justice, qui interrompt en principe les délais d'action, a pour effet, selon la jurisprudence de la Cour de cassation – notamment un arrêt du 3 janvier 2019 –, de suspendre le délai décennal jusqu'au prononcé d'une décision irrévocable¹⁰⁵.

b) Les conséquences du parallélisme et les souplesses admises

Les travaux préparatoires de la loi « Peeters » mettent en évidence les conséquences de l'intangibilité du délai décennal, en précisant que « *l'entreprise d'assurance qui couvre la responsabilité décennale est tenue pour une durée ferme de 10 ans, et ce même si le preneur d'assurance a, par la suite, changé d'entreprise d'assurance* »¹⁰⁶. Une fois le contrat d'assurance décennale conclu, l'assureur ne peut dès lors plus refuser la garantie, même en cas de résiliation du contrat¹⁰⁷.

¹⁰¹ Ceci s'apparenterait à un cas de sous-assurance, exposant le maître d'ouvrage, en cas de sinistre partiel, à l'application de la règle de proportionnalité prévue à l'article 98 de la loi relative aux assurances.

¹⁰² B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 61.

¹⁰³ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, p. 1075 ; Cass., 3 janvier 2019, *R.G.D.C.*, 2020/8, p. 468, note B. KOHL et A. RIGOLET.

¹⁰⁴ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *ibidem*, p. 1075.

¹⁰⁵ Cass., 3 janvier 2019, *R.G.D.C.*, 2020/8, p. 468, note B. KOHL et A. RIGOLET.

¹⁰⁶ Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*, p. 9.

¹⁰⁷ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1114.

L'on remarque encore un parallélisme en ce que le risque lié à la responsabilité décennale est couvert par le contrat dès le départ, puisque tant le délai de responsabilité que le délai de couverture prennent cours à compter de l'agrément de l'ouvrage.

Il est donc admis qu'il n'y a pas de garantie assurantielle pour les vices ou défauts survenus avant l'agrément¹⁰⁸. Une telle situation pourrait inciter l'assuré à s'abstenir de déclarer un sinistre, même un sinistre potentiel affectant la stabilité ou la solidité de l'ouvrage, avant l'agrément. L'assuré pourrait en effet être tenté de privilégier une prise en charge par l'assurance décennale plutôt que d'engager la responsabilité contractuelle de droit commun de l'intervenant, laquelle est applicable avant l'agrément de l'ouvrage¹⁰⁹. Il convient toutefois de rappeler qu'en principe, l'absence frauduleuse de déclaration d'un sinistre entraîne la déchéance du droit à garantie¹¹⁰, sans préjudice d'éventuelles poursuites pénales¹¹¹.

Cependant, même si la loi « Peeters » ne vise que les dommages survenus durant la période de dix ans, la jurisprudence¹¹² admet que, pour autant que le maître de l'ouvrage ait intenté son action contre la partie responsable dans le délai imparti, il puisse obtenir l'indemnisation complète du dommage causé par le vice mentionné dans sa citation, même si le dommage, virtuellement inclus dans la citation, se manifeste après l'introduction de l'action¹¹³.

Par ailleurs, une autre souplesse à l'intangibilité du délai décennal est admise, permettant son prolongement lorsque des réparations importantes ont été effectuées. Lorsque ces réparations peuvent être elles-mêmes qualifiées de gros œuvre, elles donnent naissance à un nouveau délai décennal¹¹⁴, nécessitant la souscription d'une nouvelle police d'assurance¹¹⁵.

¹⁰⁸ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 61.

¹⁰⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 46. Il convient de relever qu'une telle tentative ne saurait être envisagée s'agissant de l'architecte, dont la responsabilité professionnelle est obligatoirement assurée.

¹¹⁰ Article 76 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op. cit.*, p. 228 ; Cass., 28 octobre 2019, *For. Ass.*, 2020, n°201.

¹¹¹ V. DELTOUR, R. VANBERGEN, « La fraude à l'assurance lors de la déclaration de sinistre », *R.G.A.R.*, 2024, point IV.D, disponible sur www.stradalex.com. À notre estime, le fait de déposer une déclaration de sinistre faussement datée est susceptible de relever de l'infraction de faux et usage de faux, ainsi que de l'escroquerie.

¹¹² Cass., 22 décembre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1439 ; Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1435.

¹¹³ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1115 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 64 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, p. 1085 ; K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat », *op. cit.*, p. 442.

¹¹⁴ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *ibidem*, p. 1079 ; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction », Waterloo, Kluwer, 2009, p. 121 ; A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1115 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 63 ; Voy égal. Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401 ; Anvers, 14 décembre 2009, *T.B.O.*, 2010, p. 215.

¹¹⁵ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1115.

En outre, il n'est pas impossible que les différents travaux réalisés par les divers intervenants fassent l'objet de réceptions distinctes, entraînant ainsi le point de départ de délais différents. Afin d'éviter cette difficulté, une solution consiste à conclure une police globale, qui pourrait retenir comme point de départ du délai de garantie la dernière agréation¹¹⁶.

Il n'est pas rare que la réception provisoire soit assortie d'un effet d'agréation, conformément aux stipulations du contrat d'entreprise¹¹⁷, et constitue ainsi le point de départ du délai de responsabilité décennale¹¹⁸. Il convient donc de rester vigilant, car l'agréation peut être fixée tant lors de la réception provisoire que de la réception définitive, avec la difficulté pour l'assureur qu'il n'en sera pas nécessairement informé¹¹⁹.

Le moyen pour l'assureur de pallier ce risque est de stipuler dans ses conditions générales que l'agréation interviendra à un moment déterminé, tel que la réception provisoire. De cette manière, l'assureur connaîtrait la date d'écoulement du délai décennal, laquelle serait par ailleurs opposable à l'assuré¹²⁰. Ceci pourrait également présenter l'avantage de limiter autant que possible la période de garantie¹²¹.

Parmi les conditions générales examinées, seules deux compagnies d'assurance ont choisi de s'écarter de la formule légale. Les autres se sont limitées à reprendre le contenu de l'article 7 de la loi du 31 mai 2017, en prévoyant que l'agréation constitue le point de départ du délai de garantie. Ainsi, la compagnie Baloise conditionne l'agréation à la survenance du premier des deux événements suivants : « *la réception provisoire ou, à défaut, la mise en service de l'ouvrage assuré* »¹²². Comme exposé ci-dessus, une telle définition de l'agréation ne paraît pas problématique en soi. En revanche, la clause qui précise ensuite que « *la date est déterminée dans les Conditions Particulières* »¹²³ soulève davantage d'interrogations.

En effet, si l'on comprend que l'objectif poursuivi par l'assureur est de fixer contractuellement une date d'agréation, une telle stipulation peut apparaître en opposition avec l'intention du législateur, dans la mesure où la fixation d'une date dans les conditions particulières qui ne

¹¹⁶ Comme vu *supra*, à la page 22 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 63 ; A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1115.

¹¹⁷ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, pp. 958-970. Pour les ouvrages d'une certaine importance, il est admis de recourir au mécanisme de la double réception, consistant en l'enchaînement d'une première réception (provisoire) visant à constater l'achèvement des travaux et d'une seconde réception (définitive) par laquelle le maître de l'ouvrage reconnaît l'exécution conforme des obligations de son cocontractant. En principe, seule la réception définitive vaut agréation. Cette règle revêt toutefois un caractère supplétif, de sorte qu'il est possible d'attacher un effet d'agréation à la réception provisoire.

¹¹⁸ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 61 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1114 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *ibidem*, p. 967.

¹¹⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 61.

¹²⁰ Ces considérations sont toutefois à nuancer, dès lors qu'en principe l'assureur de la responsabilité décennale a accès au contrat d'entreprise conclu entre le maître de l'ouvrage et son assuré.

¹²¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 61.

¹²² Voy. les conditions générales proposée par la compagnie Baloise (disponible sur <https://www.baloise.be>).

¹²³ *Ibidem*.

correspondrait ni à la réception provisoire ni à la réception définitive pourrait avoir pour effet de dissocier le délai de responsabilité décennale du délai de garantie. Ainsi, à la date retenue contractuellement comme point de départ de la couverture d'assurance, il est possible que les travaux ne soient pas achevés, de sorte que le délai de la responsabilité décennale n'ait, en tout état de cause, pas encore commencé à courir.

Il nous semble que la compagnie d'assurance Allianz a été plus prudente, dès lors qu'elle fixe l'agrément à la réception provisoire, si cette dernière emporte acceptation des travaux, « *c'est-à-dire si le maître d'ouvrage reconnaît la bonne exécution par son cocontractant de ses obligations. À défaut, l'agrément est reportée à la réception définitive* »¹²⁴. En effet, cette clause est de nature à mieux préserver le parallélisme entre responsabilité et couverture.

c) L'étendue de la garantie dans le temps

Maintenant qu'il est établi que le risque doit être couvert tout au long du délai décennal, même si certaines souplesses sont admises, il reste à traiter d'une problématique spécifique aux assurances de responsabilité. C'est la question de savoir ce qui ouvre le droit à l'indemnisation, lorsque les éléments qui composent le sinistre sont dissociés dans le temps¹²⁵.

Cette problématique conduit à distinguer trois faits susceptibles de déclencher la garantie : le fait générateur du dommage (i), la survenance du dommage (ii) et la réclamation de la victime (iii). Il nous faudra ensuite préciser ce qu'il en est de la loi « Peeters » (iv).

i) Le fait générateur du dommage (« act committed »)

Un contrat d'assurance ayant adopté le critère du fait générateur du dommage octroie la couverture qu'il prévoit à la condition que le fait générateur du dommage survienne durant la durée du contrat¹²⁶. Il s'agira donc de déterminer dans le temps l'acte fautif ayant causé le sinistre¹²⁷.

Une telle approche n'est pas envisageable dans le cadre d'une assurance couvrant la responsabilité décennale puisque, par hypothèse, l'acte fautif a été commis avant la prise de cours de la garantie.

¹²⁴ Voy. les conditions générales proposées par la compagnie Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>). Voy. également les conditions générales proposées par la compagnie Protect (disponible sur <https://protect.be>).

¹²⁵ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », *Le temps et le droit : hommage au Professeur Closset-Marchal*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 186.

¹²⁶ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 442.

¹²⁷ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », op. cit., p. 190.

ii) *La survenance du dommage (« loss occurrence »)*

Dans le système fondé sur la survenance du dommage, l'assuré bénéficie de la garantie dès lors que le dommage se manifeste chez la victime pendant la période de validité du contrat¹²⁸. C'est la manifestation du dommage qui détermine le moment de la naissance de l'obligation de réparation dans le chef de l'auteur¹²⁹.

Un tel mécanisme nécessite cependant la fixation d'un délai tel que celui de la garantie décennale, sous peine de voir la couverture s'étendre sur une durée indéterminée¹³⁰.

iii) *La réclamation de la victime (« claims made »)*

Le dernier système envisagé est celui de la réclamation de la victime, ouvrant le droit à la garantie lorsque la réclamation amiable ou judiciaire de la victime intervient dans le délai de garantie¹³¹.

Ce régime est généralement privilégié par les assureurs, dans la mesure où il leur permet de maîtriser dans le temps l'étendue de leurs engagements¹³². En effet, toute réclamation formulée en dehors de la période de couverture n'a pas vocation à être prise en charge par l'assureur¹³³.

iv) *L'économie de l'article 7 de la loi du 31 mai 2017*

Par l'adoption de l'article 142 de la loi du 4 avril 2014, le législateur a consacré le critère de la survenance du dommage (« *loss occurrence* ») en subordonnant la garantie d'assurance à la manifestation du dommage pendant la période de couverture¹³⁴.

Il a tout de même laissé à l'assureur une certaine liberté dans la définition de ses polices. Elles peuvent ainsi subordonner l'intervention de l'assureur, soit à la condition que le dommage survienne pendant la durée du contrat, soit à celle que la réclamation de la victime soit introduite durant cette même période. Cette disposition ouvre ainsi la voie aux mécanismes de déclenchement de la garantie selon les logiques *occurrence* ou *claims made*¹³⁵.

¹²⁸ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 443.

¹²⁹ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », op. cit., p. 191.

¹³⁰ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 443.

¹³¹ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *ibidem*, p. 444 ; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », op. cit., p. 191.

¹³² B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », *ibidem*, p. 192.

¹³³ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 444.

¹³⁴ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *ibidem*, p. 446.

¹³⁵ Article 142, §2 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Cette liberté n'est cependant pas reconnue en matière de responsabilité civile automobile, de responsabilité civile vie privée et de responsabilité civile risques simples, pour lesquelles le critère de la survenance du dommage s'impose¹³⁶.

S'agissant de l'assurance de la responsabilité décennale, l'article 7 de la loi « Peeters » dispose que la garantie d'assurance « *couvre les dommages survenus pendant la période de dix ans qui suit l'agrément des travaux et qui sont la conséquence de la responsabilité du débiteur de l'assurance* ». Nous pouvons en déduire, au regard du caractère impératif de la loi, une consécration de l'obligation pour l'assureur d'adopter le critère de la survenance du dommage dans ses polices.

Cependant, l'on observe que les conditions générales proposées par certaines compagnies retiennent le critère du fait générateur, définissant le « sinistre » comme « *tout fait ayant causé un dommage matériel et/ou immatériel pouvant donner lieu à l'application du contrat d'assurance* »¹³⁷, tandis que d'autres privilégient le critère de la réclamation de la victime, le définissant comme « *toute réclamation, fondée sur les articles 1792 et/ou 2270 du Code civil, formulée par écrit par le maître de l'ouvrage à l'encontre de l'assuré pendant la période de dix ans suivant l'agrément des travaux, pour un dommage survenu durant cette même période* »¹³⁸.

La rédaction *contra legem* de ces clauses questionne, d'autant plus que le caractère impératif de la loi « Peeters » s'étend assurément à son article 7, dès lors que l'adoption du critère de la survenance du dommage s'explique par la nécessité de protéger le maître d'ouvrage¹³⁹.

En somme, il ne serait pas surprenant que, lors d'une contestation portant sur l'étendue temporelle de l'obligation de garantie décennale, le juge frappe de nullité relative la clause qui porte atteinte à la protection instituée par la loi « Peeters », et y substitue le critère de la survenance du dommage tel que consacré par l'article 7. Tel pourrait être le cas de la clause adoptant le critère de la réclamation, ainsi que susmentionnée, puisqu'en subordonnant la garantie à l'introduction de la réclamation dans le délai décennal, elle est susceptible de faire obstacle à l'indemnisation de sinistres pour lesquels le dommage est apparu dans ce délai, mais dont la réclamation a été introduite postérieurement.

¹³⁶ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 446.

¹³⁷ Voy. les conditions générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>).

¹³⁸ Voy. les conditions générales proposées par la compagnie Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>), la compagnie AG (disponible sur <https://ag.be>) et la compagnie Protect (disponible sur <https://protect.be>).

¹³⁹ Eu égard au critère de l'intérêt protégé, tel qu'exposé *supra*, aux pages 11-12.

C. Le champ de la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité décennale

Si la liberté de l'assureur de la responsabilité décennale peut être limitée par la loi du 31 mai 2017 en ses dispositions vues comme des conditions minimales de garantie, l'article 3 de la loi prévoit également des cas d'exclusion de la garantie, allant cette fois dans le sens d'une limitation des obligations de l'assureur vis-à-vis de l'assuré.

Ces exclusions ont une portée plus large que celles contenues initialement dans l'arrêté royal du 25 avril 2007, pris en exécution de la loi Laruelle¹⁴⁰.

Elles doivent s'appliquer concurremment aux dispositions de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances¹⁴¹. L'analyse de la loi relative aux assurances se révèle en effet pertinente puisque les travaux préparatoires de la loi « Peeters » indiquent que cette dernière ne traite pas de la déchéance, de la faute lourde et de la faute intentionnelle¹⁴².

1. La distinction entre l'exclusion et la déchéance de la garantie

L'on distingue classiquement l'exclusion et la déchéance de garantie. L'exclusion s'apparente à une absence de couverture d'origine légale ou conventionnelle, par laquelle l'assureur ou le législateur a estimé que tel ou tel risque n'était pas couvert¹⁴³. En revanche, la déchéance procède de la volonté de sanctionner l'assuré en raison d'un manquement à l'une de ses obligations, pour un sinistre déterminé, qui entre en principe dans le champ d'application de la couverture¹⁴⁴.

Cette distinction n'est pas sans incidence sur le plan de l'opposabilité des exceptions à la personne lésée, puisque l'assurance de la responsabilité décennale étant une assurance obligatoire, elle obéit à l'article 151, §1^{er} de la loi relative aux assurances. Cet article prévoit que « *les exceptions, franchises, nullités et déchéances dérivant de la loi ou du contrat (...) sont inopposables à la personne lésée* ».

En conséquence, l'assureur devra couvrir le dommage subi par le maître d'ouvrage même si le sinistre l'ayant causé est dû à un fait intentionnel ou à une faute lourde visée par le contrat d'assurance¹⁴⁵. Cependant, il est admis que l'assureur puisse invoquer envers la personne

¹⁴⁰ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 65.

¹⁴¹ Article 3 de la loi du 31 mai 2017 ; Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2016-2017, n°2412, p. 9.

¹⁴² A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1116.

¹⁴³ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op. cit.*, pp. 229-230.

¹⁴⁴ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *ibidem*, p. 230.

¹⁴⁵ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *op. cit.*, p. 564.

lésée toutes les exceptions qui ont pour objet la portée du contrat¹⁴⁶. Les exclusions de la garantie, en ce qu'elles délimitent la couverture et le risque assuré, doivent donc être considérées comme opposables au maître d'ouvrage.

En somme, nous pouvons constater une distinction entre les exclusions et les déchéances sur le plan de l'opposabilité à la personne lésée en ce que les premières sont opposables, tandis que les secondes ne le sont pas¹⁴⁷.

2. Le régime spécifique de la loi du 31 mai 2017

L'article 3 de la loi « Peeters » exclut certains frais et certains dommages de la couverture de la responsabilité décennale. Au regard de l'article 151 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le maître d'ouvrage lésé ne pourra pas exiger de l'assureur une indemnisation, mais pourra néanmoins invoquer la responsabilité personnelle de l'intervenant, avec le risque que ce dernier soit insolvable.

a) Les dommages résultant de la radioactivité

Il s'agit d'une exclusion classiquement prévue par le législateur concernant les assurances de responsabilité¹⁴⁸.

Elle n'appelle pas davantage de développements.

b) Les dommages résultant de lésions corporelles

À l'origine, l'exclusion de ce type de dommage n'était pas prévue par la loi. Avant la loi du 9 mai 2019, la loi « Peeters » comportait un article 3, 2° qui écartait de la couverture les dommages corporels résultant de l'exposition à des produits interdits. Lors de l'adoption de la loi du 9 mai 2019, cette exclusion a été étendue à l'ensemble des dommages résultant de lésions corporelles¹⁴⁹.

Il peut arriver que la responsabilité décennale d'un intervenant soit mise en cause lorsqu'il est question d'un dommage corporel. Tel est le cas, par exemple, du maître d'ouvrage blessé à la suite de l'effondrement de sa toiture construite en violation des règles de l'art¹⁵⁰.

Ce dommage ne sera pas couvert par le contrat d'assurance décennale. En revanche, il pourrait être couvert par l'assurance de la responsabilité professionnelle du prestataire

¹⁴⁶ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *ibidem*, p. 566 ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op. cit.*, p. 425.

¹⁴⁷ B. DUBUISSON, « La faute intentionnelle en droit des assurances », *R.G.A.R.*, Bruxelles, Larcier, 2024, point 38, disponible sur www.stradalex.com ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1128.

¹⁴⁸ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1116.

¹⁴⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 65.

¹⁵⁰ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1116.

fautif¹⁵¹, dès lors que la loi du 9 mai 2019 ne prévoit pas une exclusion de garantie aussi large. En effet, l'article 5 de cette loi reprend, en substance, l'article 3, 2° de la loi « Peeters », dans son ancienne mouture, et vise uniquement les « *dommages résultant de lésions corporelles suite à l'exposition à des produits légalement interdits* ».

c) Les dommages d'ordre esthétique

Ensuite, l'article 3, 3° de la loi du 31 mai 2017 prévoit l'exclusion du dommage esthétique de l'obligation d'assurance.

La doctrine s'accorde sur la nécessité de bien distinguer, d'une part, le dommage uniquement esthétique, qui n'est pas lié à une atteinte à la stabilité, la solidité ou l'étanchéité du gros œuvre, et d'autre part, le dommage esthétique envisagé comme le poste distinct d'un dommage relevant de la responsabilité décennale¹⁵². Tel serait le cas des travaux de peinture effectués après qu'un dommage touchant à la stabilité du bâtiment soit apparu¹⁵³.

Si l'exclusion du dommage purement esthétique ne suscite aucun doute, eu égard au champ d'application de la loi, l'absence d'une définition légale du « dommage esthétique » est susceptible de générer des incertitudes quant à son exclusion lorsqu'il constitue la conséquence d'un dommage relevant de la responsabilité décennale.

Dès lors que l'article 5 exclut déjà le dommage purement esthétique, admettre que cette exclusion échapperait au champ d'application de l'article 3, 3° de la loi reviendrait à priver cette dernière disposition de tout effet utile, en la rendant redondante au regard de l'article 5¹⁵⁴.

En conséquence, il peut être soutenu que l'intention du législateur était de permettre à l'assureur d'écarter toute prise en charge relative au poste du dommage esthétique, même lorsqu'il relève d'un poste distinct du dommage décennal¹⁵⁵. Bruno DEVOS, quant à lui, émet des réserves au regard des conséquences néfastes de cette interprétation sur la protection de l'assuré, et estime que la jurisprudence devra apporter plus de clarté¹⁵⁶.

¹⁵¹ Pour autant que celui-ci soit couvert par une assurance ; l'entrepreneur n'étant pas visé par la loi du 9 mai 2019, il n'est pas tenu d'en souscrire une.

¹⁵² B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 65 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1116 ; K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat », *op. cit.*, p. 446.

¹⁵³ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1116 ; K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *op. cit.*, p. 59.

¹⁵⁴ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1116 ; K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *ibidem*, p. 59.

¹⁵⁵ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1116 ; K. UYTTERHOEVEN, « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *ibidem*, p. 59.

¹⁵⁶ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 66.

d) Les dommages immatériels purs

Le dommage immatériel est défini comme le « *préjudice pécuniaire qui résulte de la privation d'avantages liés à l'exercice d'un droit* »¹⁵⁷.

Ici encore, il convient d'opérer une distinction, cette fois entre le dommage immatériel consécutif et le dommage immatériel pur. Le premier correspond aux préjudices immatériels résultant d'une atteinte à la stabilité, à la solidité ou à l'étanchéité de l'habitation, tels que le trouble de jouissance ou les frais de relogement¹⁵⁸. Le second, en revanche, désigne un dommage immatériel qui survient en l'absence de tout dommage préalable¹⁵⁹, tel que, par exemple, une perte de revenus locatifs liée à l'impossibilité de mettre le bien en location en raison d'un retard dans l'exécution des travaux.

Si le dommage immatériel pur est exclu de l'obligation d'assurance décennale par le biais de l'article 3, 4° de la loi « Peeters », il est toutefois obligatoirement couvert dans le cadre de l'obligation d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'architecte¹⁶⁰. En revanche, le dommage immatériel consécutif doit être couvert par la garantie décennale¹⁶¹, pour autant qu'il satisfasse aux autres conditions prévues par la loi « Peeters » et qu'il n'entre pas dans les autres cas d'exclusion de la garantie¹⁶².

e) Les dommages apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception, ou résultant directement de vices, défauts, ou malfaçons connus de lui au moment de la réception

Le maître d'ouvrage est tenu à un devoir de vigilance, dans la mesure où la responsabilité décennale ne couvre pas les vices apparents au moment de l'agrément. Il lui appartient dès lors de les dénoncer, sous peine de ne plus pouvoir en solliciter la réparation ultérieurement¹⁶³.

La négligence du maître d'ouvrage pouvant lui être reprochée, l'article 3, 5°, de la loi va plus loin encore, en permettant à l'assureur de la responsabilité décennale d'exclure les dommages

¹⁵⁷ C. PARIS, « L'architecte et le coordinateur de sécurité et de santé : deux professionnels soumis à une obligation d'assurance », *op. cit.*, p. 21.

¹⁵⁸ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 66.

¹⁵⁹ K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat », *op. cit.*, p. 437 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 66.

¹⁶⁰ C. PARIS, « L'architecte et le coordinateur de sécurité et de santé : deux professionnels soumis à une obligation d'assurance », *op. cit.*, p. 21 ; K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat », *ibidem*, p. 437.

¹⁶¹ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1112.

¹⁶² Le dommage immatériel consécutif pourrait être exclu si sa valeur ne dépasse pas 2500€, par exemple.

¹⁶³ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1117.

résultant de malfaçons connues par l'intervenant assuré, sans qu'il soit nécessaire qu'elles le soient également du maître d'ouvrage¹⁶⁴.

Cette exclusion s'étend même aux dommages qui, au moment de la réception provisoire, ne s'étaient pas encore manifestés, mais qui constituent la conséquence directe de fautes, défauts ou manquements dont l'assuré avait connaissance à cette date¹⁶⁵.

Cette exclusion vise ainsi à éviter que le maître d'ouvrage ne soit tenté d'agréer un ouvrage pour lequel il sait ou craint qu'il soit affecté d'un vice grave en raison d'un défaut de construction, et ce pour bénéficier de l'intervention de l'assureur¹⁶⁶.

f) Les dommages résultant d'une pollution non accidentelle

Si les hypothèses de mise en cause de la responsabilité décennale en matière de pollution sont peu nombreuses, encore faut-il, en outre, que cette pollution ne soit pas accidentelle. Une telle exclusion apparaît dès lors largement théorique¹⁶⁷.

g) Les frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre

L'article 3, 7°, vise à circonscrire l'étendue de la garantie à la valeur de l'édifice tel qu'il a été construit, en employant les mêmes techniques et les mêmes matériaux que ceux choisis par les parties¹⁶⁸. Cette exclusion, visant à garantir le principe indemnitaire¹⁶⁹, exclut l'intervention de l'assureur pour le surcoût nécessaire pour reconstruire l'habitation¹⁷⁰.

Ainsi, s'il est nécessaire d'utiliser des matériaux plus performants ou des techniques plus onéreuses, le surcoût qui en résulte devra être assumé par le maître d'œuvre¹⁷¹.

Cela étant, une telle exclusion est susceptible de susciter des contestations quant à la portée des obligations contractuelles des constructeurs, lesquelles influenceront nécessairement sur le

¹⁶⁴ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1117 ; K. UYTTERHOEVEN, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat », *op. cit.*, p. 437 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 67.

¹⁶⁵ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 67.

¹⁶⁶ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1117.

¹⁶⁷ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1118 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 69.

¹⁶⁸ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1118

¹⁶⁹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *op. cit.*, p. 70.

¹⁷⁰ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1118 ; B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 70.

¹⁷¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 70.

quantum de l'indemnisation due au titre de la responsabilité décennale, et partant, sur l'étendue de la couverture assurantielle¹⁷².

h) Les dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500€ indexables

Par cette exclusion, le législateur a estimé que le sinistre de petite importance ne devait pas être couvert¹⁷³. Toutefois, dès lors que le dommage doit porter atteinte à la solidité, à la stabilité ou à l'étanchéité de l'édifice, le seuil de 2.500 € sera, en pratique, fréquemment atteint¹⁷⁴.

Dès lors que ce seuil est prévu par l'article 3, 8° et constitue une limitation du champ de la garantie non visée par l'article 151, § 1er, alinéa 1er, de la loi du 4 avril 2014, il est opposable à la partie lésée, contrairement aux franchises¹⁷⁵.

3. Le régime général de l'assurance : la loi du 4 avril 2014

a) Les cas d'exclusion de la garantie

i) La guerre et les faits de même nature

Sont exclus de toute couverture, par le biais de l'article 63 de la loi du 4 avril 2014, les sinistres causés par la guerre ou par des faits de même nature. Le prescrit de cette disposition ne laisse place à aucune ambiguïté : il s'agit là d'une exclusion de la garantie¹⁷⁶. Dès lors, elle ne peut être qualifiée de déchéance, dans la mesure où elle ne sanctionne aucun manquement de l'assuré¹⁷⁷.

Cependant, à la différence des cas d'exclusion prévus par la loi « Peeters », cette exclusion n'est pas impérative, la loi admettant la possibilité de couvrir le risque de survenance d'un sinistre causé par la guerre, sous certaines conditions¹⁷⁸.

En outre, le législateur ne définit cependant pas ce qu'il entend par « faits de même nature », ce qui laisse une marge d'appréciation à l'assureur¹⁷⁹. Certaines compagnies incluent les émeutes dans cette catégorie, une interprétation qui semble aujourd'hui difficilement contestable¹⁸⁰.

¹⁷² B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 70.

¹⁷³ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 71.

¹⁷⁴ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 71.

¹⁷⁵ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *ibidem*, p. 71.

¹⁷⁶ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op. cit.*, p. 248 ; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *op. cit.*, p. 343.

¹⁷⁷ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *ibidem*, p. 248 ; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *ibidem*, p. 343.

¹⁷⁸ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *ibidem*, p. 345.

¹⁷⁹ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op. cit.*, p. 248.

¹⁸⁰ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, *op. cit.*, p. 346.

Parmi les conditions générales analysées, toutes reprennent l'exclusion des sinistres causés par la guerre. Quelques-unes étendent en outre cette exclusion aux « *émeutes, rixes, grèves et conflits du travail* »¹⁸¹.

L'exclusion du dommage causé par la guerre constitue manifestement une clause de style, largement répandue dans les contrats d'assurance. En revanche, en pratique, l'on imagine mal que la survenance d'un dommage causé par un conflit armé puisse entrer dans le champ de la responsabilité décennale.

ii) Le terrorisme

À la suite de la vague d'attentats survenue en Belgique au début des années 1980, le législateur a constaté que le risque d'attentat faisait généralement l'objet d'une exclusion¹⁸². Il a, par la suite, manifesté la volonté d'améliorer la couverture des dommages résultant d'actes de terrorisme.

La loi du 1^{er} avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme consacre ainsi un mécanisme dans lequel les compagnies d'assurance interviennent, tout en bénéficiant, à titre subsidiaire, du soutien des pouvoirs publics, en raison du caractère difficilement assurable de ce risque¹⁸³. Cette loi n'impose toutefois pas une obligation universelle de couverture : son article 10 prévoit en effet que l'assureur peut exclure les dommages causés par le terrorisme¹⁸⁴. Une telle exclusion n'est cependant pas admise pour un certain nombre de polices d'assurance, l'assurance de la responsabilité décennale ne figurant pas parmi celles-ci¹⁸⁵.

C'est pourquoi l'exclusion du risque terroriste se retrouve dans toutes les conditions générales analysées¹⁸⁶.

b) Les causes de déchéance de la garantie

i) Le sinistre intentionnel

¹⁸¹ Voy. notamment les conditions générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>).

¹⁸² M. FONTAINE, *Droit des assurances*, op. cit., p. 346.

¹⁸³ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, ibidem, pp. 347-348.

¹⁸⁴ Article 10 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme ; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, ibidem, p. 351 ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 249.

¹⁸⁵ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, ibidem, p. 351 ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, ibidem, p. 249.

¹⁸⁶ Voy. les conditions générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>), Balaise (disponible sur <https://www.baloise.be>), AG (disponible sur <https://ag.be>), Fédérale assurance (disponible sur <https://www.federale.be>), Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>) et Protect (disponible sur <https://protect.be>).

L'article 62, alinéa 1^{er} de la loi relative aux assurances précise que l'assureur ne peut être contraint de fournir sa couverture à l'égard de « *quiconque a causé intentionnellement le sinistre* », et ce « *nonobstant toute convention contraire* »¹⁸⁷.

La doctrine enseigne que cette impossibilité pour l'assureur d'être contraint à indemniser un sinistre intentionnel est d'ordre public, ce qui est de nature à frapper la clause y étant contraire d'une nullité absolue¹⁸⁸.

Ce n'est qu'à l'issue de plusieurs années de controverse que la Cour de cassation a consacré la qualification du sinistre intentionnel comme cause de déchéance de la garantie, par un arrêt du 14 mai 2012¹⁸⁹.

Le sinistre intentionnel correspond à celui qui résulte d'une faute intentionnelle de l'assuré. Après avoir adopté une jurisprudence fluctuante, la Cour de cassation définit désormais la faute intentionnelle comme supposant « *la volonté de causer un dommage résultant de la réalisation d'un risque couvert par le contrat* »¹⁹⁰. Partant, pour qu'il y ait déchéance de la garantie, le juge doit constater, au regard des éléments qui lui sont soumis, que l'assuré avait l'intention de causer un dommage normalement couvert par le contrat d'assurance¹⁹¹.

S'il n'était pas nécessaire de l'inclure aux conditions générales au regard de son caractère d'ordre public, la déchéance pour sinistre intentionnel apparaît tout de même dans toutes les conditions générales analysées¹⁹².

ii) *La faute lourde*

L'article 62, alinéa 2, de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances énonce que l'assureur répond de la faute lourde de l'assuré, sauf dans les cas limitativement énumérés pour lesquels il s'en exonère expressément.

¹⁸⁷ Article 62 de la loi du 4 avril 2014.

¹⁸⁸ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, op. cit., p. 335 ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 233.

¹⁸⁹ Cass. (3^{ème} ch.), 14 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1081.

¹⁹⁰ Cass. (1^{ère} ch.), 23 février 2017, R.G. n° C.15.0243.F/3, disponible sur www.juportal.be ; S. ZIANT, « Le sinistre intentionnel : l'évolution d'une définition jurisprudentielle », *Assur. présent*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2023, p. 3, disponible sur www.jura.be ; M. BOREQUE, « Le sinistre intentionnel en droit des assurances – La Cour de cassation affine-t-elle encore sa définition ? », *R.D.C.*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 1107.

¹⁹¹ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 239.

¹⁹² Voy. les conditions générales proposées par les compagnies AXA (disponible sur <https://www.axa.be>), Baloise (disponible sur <https://www.baloise.be>), AG (disponible sur <https://ag.be>), Fédérale assurance (disponible sur <https://www.federale.be>), Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>), et Protect (disponible sur <https://protect.be>).

En cas de litige portant sur l'interprétation du contrat d'assurance, le juge est amené à vérifier si le comportement qualifié de faute lourde est identifié de manière précise et limitative par le contrat d'assurance¹⁹³.

L'on observe une certaine sévérité à l'égard de l'assureur dans l'appréciation par les tribunaux des clauses de déchéance pour faute lourde formulées en des termes trop généraux¹⁹⁴. Ainsi, à titre d'exemple, la Cour de cassation considère qu'une clause de ce type visant « *la violation de règles impératives, entre autres des prescriptions de sécurité (...)* » présente un caractère excessivement large¹⁹⁵. La Cour a, à de nombreuses reprises, précisé sa jurisprudence à cet égard¹⁹⁶.

Parmi les conditions générales analysées, les compagnies d'assurance qualifient généralement de faute lourde des comportements tels que le non-respect du permis d'urbanisme lorsque celui-ci est requis, l'exécution de travaux en l'absence de l'architecte alors que son intervention est obligatoire, ou encore la réalisation de travaux sans examen préalable du sol lorsque celui-ci s'impose¹⁹⁷.

Il appartiendra à la jurisprudence de se prononcer sur la légalité de ces clauses de déchéance. Nous pouvons dès lors raisonnablement nous attendre à une transposition, à la matière des contrats d'assurance décennale, de la philosophie adoptée jusqu'à présent par la Cour de cassation.

III. La loi du 9 mai 2019

La loi du 9 mai 2019, dite « Peeters-Ducarme », entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019, se veut être le complément de la loi « Peeters ». Elle poursuit un double objectif, celui d'élaborer « *une réglementation équitable et non discriminatoire pour les architectes et d'autres prestataires de service intellectuels dans le secteur de la construction* » et d'« *améliorer la protection du maître de l'ouvrage* »¹⁹⁸.

¹⁹³ C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, op. cit., p. 246 ; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, op. cit., p. 338.

¹⁹⁴ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, ibidem, pp. 338-339.

¹⁹⁵ Cass. (1^{ère} ch.), 16 mars 2018, *R.D.C-T.B.H.*, 2019/9, p. 1067.

¹⁹⁶ Voy. notamment E. DE SAINT MOULIN, « La faute lourde en droit des assurances », *R.G.A.R.*, 2023, n°15988, pp. 1-10.

¹⁹⁷ Voy. les conditions générales proposées par les compagnies Baloise (disponible sur <https://www.baloise.be>), Fédérale assurance (disponible sur <https://www.federale.be>) et Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>).

¹⁹⁸ Proposition de loi du 27 février 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction, *Ch.*, 2018-2019, n° 3602/001, p. 18.

Pour atteindre ses objectifs, cette loi impose une obligation d'assurance à charge des prestataires de services intellectuels du secteur de la construction. Sont ainsi visés les architectes, géomètres-experts, coordinateurs sécurité-santé et les autres fournisseurs de prestations « principalement de nature immatérielle » ; les entrepreneurs de travaux ne sont donc plus visés ici¹⁹⁹.

Ces prestataires « intellectuels » sont contraints d'assurer leur responsabilité civile découlant de prestations intellectuelles accomplies à titre professionnel, à l'exclusion de la responsabilité décennale²⁰⁰, déjà visée par la loi du 31 mai 2017. Par responsabilité civile, il y a lieu d'entendre la responsabilité professionnelle, tant contractuelle que extracontractuelle²⁰¹, contrairement à la loi « Peeters », qui, comme susdit, ne couvre qu'une responsabilité contractuelle²⁰².

L'article 3 de la loi « Peeters-Ducarme » impose une assurance de responsabilité pendant toute la durée de l'activité professionnelle, ainsi que pour « *les actions intentées dans un délai de trois ans* »²⁰³ à compter de la cessation de celle-ci. Cette disposition instaure une obligation d'assurance pérenne, qui n'est pas calquée sur le délai de responsabilité qu'elle vise à couvrir²⁰⁴, contrairement à la loi « Peeters », laquelle n'impose qu'une couverture décennale.

Sur le plan de l'étendue de la garantie dans le temps, nous relevons également que le législateur consacre la logique de la réclamation de la victime (« *claims made* ») à l'article 6 de la loi. Le législateur va même jusqu'à instaurer un régime de postérité²⁰⁵ en couvrant les demandes en réparation formées dans les trente-six mois de la fin du contrat d'assurance qui se rapportent à « *un dommage survenu pendant la durée de ce contrat si, à la fin de celui-ci le risque n'est pas couvert par une autre entreprise d'assurances* » ou « *à des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés à l'entreprise d'assurances pendant la durée du contrat* »²⁰⁶.

À l'instar de la loi « Peeters », la loi du 9 mai 2019 fixe un seuil minimal d'intervention. Ce seuil diffère toutefois de celui prévu par la loi « Peeters », en ce qu'il est fixé à « *1 500 000 euros*

¹⁹⁹ Article 3 de la loi du 9 mai 2019 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1124 ; B. DEVOS, « Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile pour les architectes, géomètres et autres prestataires du secteur de la construction ou de travaux immobiliers », *Guide dr. imm.*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2020, p. 125.

²⁰⁰ Article 3 de la loi du 9 mai 2019.

²⁰¹ B. DEVOS, « L'assurance obligatoire de la responsabilité civile pour les architectes, géomètres et autres prestataires du secteur de la construction ou de travaux immobiliers », *op. cit.*, p. 127 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1126 ; Y. DECKERS, « Het voorontwerp van wet betreffende de verplichte verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid voor intellectuele beroepen in de bouwsector: een stand van zaken », *Res Jur. Imm.*, 2018, p. 2532.

²⁰² Voir *supra*, à la page 17 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise », *op. cit.*, p. 1039.

²⁰³ Article 3 de la loi du 9 mai 2019.

²⁰⁴ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1116.

²⁰⁵ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1127.

²⁰⁶ Article 6 de la loi du 9 mai 2019.

pour les dommages résultant de lésions corporelles », « 500 000 euros pour le total des dommages matériels et immatériels », « 10 000 euros pour les objets confiés à l'assuré par le maître de l'ouvrage », le tout « avec une limite annuelle de 5 000 000 euros, tous sinistres confondus »²⁰⁷.

La loi du 9 mai 2019 prévoit également un certain nombre d'exclusions de couverture qui, contrairement à celles issues de la loi dite « Peeters », ne s'appliquent qu'à la condition d'être expressément reproduites dans la police d'assurance²⁰⁸. Ces exclusions, lorsqu'elles sont stipulées dans le contrat, réduisent d'autant la protection du maître de l'ouvrage contre l'insolvabilité de ses cocontractants, dans la mesure où, comme susmentionné, elles peuvent être opposées à la personne lésée, contrairement aux causes de déchéance²⁰⁹.

Enfin, tout comme la loi du 31 mai 2017, la loi « Peeters-Ducarme » admet le recours tant à une police annuelle qu'à une police par projet, laquelle peut, le cas échéant, couvrir l'ensemble des intervenants soumis à l'obligation d'assurance²¹⁰. Son article 7, alinéa 2, précise que le personnel, les stagiaires, les apprentis ainsi que les autres collaborateurs sont assimilés à des préposés lorsqu'ils agissent pour le compte de la personne tenue de s'assurer. En revanche, contrairement à la loi du 31 mai 2017, la loi du 9 mai 2019 n'inclut pas les sous-traitants parmi les personnes assurées. Dès lors, pour autant qu'ils soient soumis à l'obligation d'assurance, les sous-traitants sont tenus de souscrire leur propre police d'assurance²¹¹.

Conclusion

À travers le présent mémoire, nous avons analysé la liberté contractuelle de l'assureur de la responsabilité civile décennale, à la lumière de la loi « Peeters » et de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Dans un premier temps, les frontières de la liberté contractuelle de l'assureur a été mis en évidence, à travers les limitations imposées par la loi « Peeters », dans un objectif de protection du maître d'ouvrage et de maintien du caractère assurable du risque. Il est ainsi apparu que le seuil minimal de garantie pouvait, dans certaines hypothèses, se révéler inadapté. Par ailleurs, l'absence de définition légale de la notion de « valeur de reconstruction » du bâtiment a suscité diverses interprétations doctrinales.

L'analyse a également porté sur la durée de la couverture dans le temps, laquelle a été alignée sur celle de la responsabilité décennale. Cette concordance emporte des conséquences notables, notamment au regard de l'intangibilité du délai de garantie. Dans le même ordre

²⁰⁷ Article 4 de la loi du 9 mai 2019.

²⁰⁸ A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1128.

²⁰⁹ Voir *supra*, à la page 31 ; A. RIGOLET, *op. cit.*, p. 1128.

²¹⁰ Article 8 de la loi du 9 mai 2019 ; A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1130.

²¹¹ A. RIGOLET, *ibidem*, p. 1130.

d'idées, l'étendue temporelle de la garantie a été examinée, la loi « Peeters » subordonnant la couverture à la survenance du dommage dans le délai décennal. Il a toutefois été constaté que certains assureurs s'écartent de ce critère, et adoptent d'autres mécanismes de déclenchement de la garantie pouvant s'avérer moins protecteurs pour le maître de l'ouvrage.

Dans un second temps, l'étendue de la liberté contractuelle de l'assureur a été envisagé. À cet égard, une distinction a été opérée entre l'exclusion de garantie et la déchéance de garantie. L'analyse a ensuite porté sur les exclusions de garantie prévues par la loi « Peeters », avant d'être élargie aux exclusions et aux causes de déchéance prévues par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Enfin, un exposé succinct de la loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale a permis de mettre en lumière ses principaux points de comparaison avec la loi « Peeters ».

Il appartiendra désormais à la jurisprudence de trancher les questions controversées et de lever les incertitudes qui subsistent encore à ce jour, afin d'apporter à cette matière la clarté et la cohérence qu'elle requiert.

BIBLIOGRAPHIE

LÉGISLATION

Droit commun

- Code civil, art. 5.103.

Droit des assurances / Droit de la construction

- Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (« Breyne »), art. 6.
- Loi du 1^{er} avril 2007 relative à l'assurance contre les dommages causés par le terrorisme, art. 10.
- Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, art. 62, 66, 76, 142, 150.
- Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte (« Peeters »), art. 2, 3, 4, 5.
- Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction (« Peeters-Ducarme »), art. 3, 4.

Droit européen

- Directive (UE) 2006/123 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, *J.O.U.E.*, L 376, 27 décembre 2006.

Projet de loi / Proposition de loi

- Proposition de loi du 5 janvier 2010 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Sén.*, 2009-2010, n° 1588/1.
- Proposition de loi du 21 septembre 2010 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Sén.*, 2010-2011, n° 112/1.

- Proposition de loi du 19 janvier 2011 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Ch.*, 2010-2011, n° 1077/001.
- Proposition de loi du 25 septembre 2014 relative à l'assurance responsabilité professionnelle des entrepreneurs de travaux immobiliers, *Doc., Ch.*, 2014, n° 0034/001.
- Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, exposé des motifs, *Doc., Ch.*, 2016-2017, n°2412, pp. 4-6, 8-10.
- Proposition de loi du 27 février 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction, *Ch.*, 2018-2019, n° 3602/001, p. 18.
- Proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc., Ch.*, 2024-2025, n° 0743/001, p. 7.

JURISPRUDENCE

Cour constitutionnelle

- C.C., 12 juillet 2007, n°100/2007, B.6.3.
- C.C., 25 février 2021, n°28/2021, B.6.1.

Cour de cassation

- Cass., 9 septembre 1965, *Pas.*, 1966, I, p. 44.
- Cass., 17 octobre 1968, *Pas.*, 1969, I, p. 181.
- Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401.
- Cass., 15 septembre 1989, *Pas.*, 1990, I, p. 65.
- Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1435.
- Cass., 22 décembre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1439.

- Cass. (3^{ème} ch.), 14 mai 2012, *Pas.*, 2012, p. 1081.
- Cass, 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381.
- Cass. (1^{ère} ch.), 23 février 2017, R.G. n° C.15.0243.F/3, disponible sur www.juportal.be.
- Cass. (1^{ère} ch.), 16 mars 2018, *R.D.C-T.B.H.*, 2019/9, p. 1067.
- Cass., 3 janvier 2019, *R.G.D.C.*, 2020/8, p. 468, note B. KOHL et A. RIGOLET.
- Cass., 28 octobre 2019, *For. Ass.*, 2020, n°201.

Juridictions de fond

- Anvers, 14 décembre 2009, *T.B.O.*, 2010, p. 215.
- Bruxelles (2^e ch.), 19 octobre 2018, disponible sur <https://app.lexnow.io/o>.

DOCTRINE

- BIQUET, C., « Théorie générale des obligations », Liège, *P.U.L.*, 2025-2026, pp. 206, 222.
- BOREQUE, M., « Le sinistre intentionnel en droit des assurances – La Cour de cassation affine-t-elle encore sa définition ? », *R.D.C.*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 1107.
- CALLEWAERT, V., « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de la responsabilité (2008-2020) », *Actualités en droit des assurances*, C. PARIS (dir.), Liège, Anthemis, 2020, pp. 140, 142.
- CHARLIER, A., VERDURE, C., « Les conditions minimales en assurance R.C. auto : quelle évolution pour l'ancien contrat-type », *R.G.A.R.*, 2018/06, point II.
- CLIJMANS, N., « De soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de nieuwe wet betreffende de verplichte verzekering van aannemers en architecten en van andere dienstverleners in de bouwsector ("Wet Peeters") », *T. Verz.*, Malines, Wolters Kluwer, 2017, p. 379.
- DECKERS, Y., « Het voorontwerp van wet betreffende de verplichte verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid voor intellectuele beroepen in de bouwsector: een stand van zaken », *Res Jur. Imm.*, 2018, p. 2532.
- DELTOUR, V., VANBERGEN, R., « La fraude à l'assurance lors de la déclaration de sinistre », *R.G.A.R.*, 2024, point IV.D, disponible sur www.stradalex.com

- DELVAUX, A., « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale pour vices graves : un aboutissement ou une étape ? », *Forum de l'assurance*, Anthemis, 2017, p. 184.
- DELVAUX, A., DE COCQUEAU, B., POTTIER, F., et SIMAR, R., « La responsabilité des professionnels de la construction », Waterloo, Kluwer, 2009, p. 121.
- DE SAINT MOULIN, E., « La faute lourde en droit des assurances », *R.G.A.R.*, 2023, n°15988, pp. 1-10.
- DEVOS, B., « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein ? », *R.G.A.R.*, 2018, n°15421, pp. 1-3, 9, 12.
- DEVOS, B., « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale (loi du 31 mai 2017) », *Guide dr. imm.*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2018, IV.10.1.– 8, pp. 31-32, 35, 37, 39-40, 42, 46, 60-61, 63-67, 69-71, 77, 80, disponible sur www.jura.be.
- DEVOS, B., « Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile pour les architectes, géomètres et autres prestataires du secteur de la construction ou de travaux immobiliers », *Guide dr. imm.*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2020, p. 125, 127.
- DUBUISSON, B., « La faute intentionnelle en droit des assurances », *R.G.A.R.*, Bruxelles, Larcier, 2024, point 38, disponible sur www.stradalex.com.
- DUBUISSON, B., CALLEWAERT, V., « L'étendue de la garantie dans le temps et les assurances de la responsabilité civile », *Le temps et le droit : hommage au Professeur Closset-Marchal*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 186, 190-192.
- FONTAINE, M., *Droit des assurances*, 5^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 335, 338-339, 343, 345-348, 351, 371, 401, 564, 566.
- HAVET, B., « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte - Analyse », *Le pli juridique*, Bruxelles, Anthemis, 2017, pp. 34-35.
- HENRY, P., « L'assurance de la responsabilité professionnelle de l'architecte », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 42.
- KOHL, B., « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle », *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 264-269.

- KOHL, B., « Le contrat d'entreprise », *R.P.D.B.*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 958-970, 1039-1052, 1069, 1074-1075, 1079, 1085, 1145.
- PARIS, C., « L'architecte et le coordinateur de sécurité et de santé : deux professionnels soumis à une obligation d'assurance », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 12, 21.
- PARIS, C., *Manuel de droit des assurances*, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 109, 228-230, 233, 239, 246, 248-249, 425, 442-444, 446.
- RIGOLET, A., « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019 », *R.D.C-T.B.H.*, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 1105-1110, 1112, 1114-1119, 1123-1124, 1126, 1128, 1132.
- UYTTERHOEVEN, K., « De verplichte bouwverzekeringen. Toepassingsgebied, inhoud en modaliteiten », *Verzekeringen in de bouw*, K. UYTTERHOEVEN (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 24, 29-30, 59, 71, 76.
- UYTTERHOEVEN, K., « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat ; een eerste aanzet naar een algemene verzekeringsplicht in de bouwsector ? », *T.B.O.*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 420, 434, 437, 442, 446.
- VAN DONGEN, M., « Responsabilité professionnelle : Aucune discrimination en ce qui concerne l'obligation d'assurance imposée par la loi Peeters-Ducarme », *Assur. présent*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2021/7, p. 11.
- ZIANT, S., « Le sinistre intentionnel : l'évolution d'une définition jurisprudentielle », *Assur. présent*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2023, p. 3, disponible sur www.jura.be.

CONDITIONS GÉNÉRALES

- Conditions générales proposées par la compagnie AXA (disponible sur <https://www.axa.be>).
- Conditions générales proposées par la compagnie AG (disponible sur <https://www.axa.be>).
- Conditions générales « assurance RC décennale en Tous Risques Chantier » proposées par la compagnie AG (disponible sur <https://ag.be>).
- Conditions générales proposées par la compagnie Fédérale Assurance (disponible sur <https://www.federale.be>).

- Conditions générales proposées par la compagnie Allianz (disponible sur <https://www.allianz.be>).
- Conditions générales proposées par la compagnie Baloise (disponible sur <https://www.allianz.be>).
- Conditions générales « Responsabilité professionnelle architectes – abonnement » proposées par la compagnie Protect (disponible sur <https://protect.be>).

DIVERS

- Rapport publié par Assuralia, « Chiffres clés et principaux résultats de l'assurance belge en 2024 », disponible sur www.assuralia.be.