

Du nouveau dans le secteur de la construction : présentation de la loi du 31 mai 2017

Auteur : Crosset, Laura

Promoteur(s) : Kohl, Benoit

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

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé (aspects belges, européens et internationaux)

Année académique : 2017-2018

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/4913>

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.

**Du nouveau dans le secteur de la construction :
présentation de la loi du 31 mai 2017**

Laura CROSSET

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2017-2018

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur BENOIT KOHL

Professeur ordinaire

RESUME

Dans le cadre de cet écrit, nous allons nous intéresser à une nouveauté dans le secteur de la construction : l'instauration d'une assurance obligatoire couvrant la responsabilité décennale des intervenants à l'acte de construire.

En 2007, la Cour Constitutionnelle avait invité le législateur à instaurer un système d'assurance obligatoire généralisé pour tous les intervenants à l'acte de bâtir, les architectes étant les seuls à devoir obligatoirement couvrir leur responsabilité professionnelle. Ces derniers se plaignaient d'un usage trop systématique de l'obligation *in solidum* à leur égard.

Eu égard à ce qui précède, et une volonté toujours croissante de protéger le maître d'ouvrage, la loi du 31 mai 2017, dite loi « Peeters », est une réponse inéluctable. Il s'agira dans le cadre du présent travail de décrire le régime mis en place par la loi en décortiquant les articles les plus pertinents. Malgré le fait que la loi ne soit pas encore entrée en vigueur à l'heure d'écrire ces lignes, nous tenterons de mettre en lumière quelques remarques au sujet du régime instauré. Nous verrons que le système a une portée assez limitée, ce qui peut s'expliquer notamment par la volonté de ne pas provoquer une trop grosse augmentation des coûts dans le secteur de la construction.

Nos voisins français ont également un système d'assurance relatif au secteur de la construction, en vigueur depuis 1978. Etant donné l'ancienneté du régime, il sera intéressant d'en décrire les contours. Cette analyse permettra de mettre en parallèle le système belge et français pour en déterminer les caractéristiques principales de chacun.

L'analyse de la loi du 31 mai 2017 au regard de ses objectifs et principes, ainsi que du régime français déjà en vigueur, permettra de présenter un premier avis quant à l'instauration de cette nouvelle obligation d'assurance dans le secteur de la construction.

Je voudrais remercier les personnes qui m'ont aidé dans la rédaction de cet écrit.

Tout d'abord, Monsieur Kohl, professeur à l'Université de Liège, en tant que promoteur de cet écrit, pour son temps précieux et ses conseils qui m'ont été bénéfiques pour la rédaction de ce travail.

Je tiens ensuite à remercier Madame Sophie Daoust, directrice juridique chez T.PALM, Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, Monsieur Paul-Philippe Hick, directeur à la Confédération Construction de l'Arrondissement de Verviers et enfin Monsieur Schroeder, courtier chez Schroeder & Lessuisse ; pour leur aide et leur connaissance fournie lors d'interview.

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| RESUME | 2 |
| TABLE DES MATIERES | 4 |
| Introduction | 5 |
| Chapitre 1. Principes de la responsabilité décennale | 6 |
| Section 1. La responsabilité des entrepreneurs après l'agrégation des travaux | 6 |
| Section 2. Champ d'application et conditions d'application de la responsabilité décennale | 7 |
| Section 3. Raisons d'être de la responsabilité décennale | 8 |
| Chapitre 2. Présentation de la loi du 31 mai 2017 | 9 |
| Section 1. Raisons d'être et objectifs poursuivis..... | 9 |
| Section 2. Champ d'application de l'obligation d'assurance | 12 |
| §1. Personnes visées..... | 12 |
| §2. Travaux visés..... | 14 |
| §3. Couverture de l'assurance | 15 |
| Section 3. La preuve de l'assurance | 18 |
| Section 4. Formes de la police d'assurance | 19 |
| Section 5. Infractions et sanctions | 20 |
| Section 6. Quels seront les tarifs appliqués ? | 23 |
| Chapitre 3. Le système français | 24 |
| Section 1. La loi Spinetta | 25 |
| §1. Raisons d'être | 25 |
| §2. Principes généraux..... | 25 |
| Section 2. Un système n'est pas l'autre | 27 |
| Conclusion..... | 29 |
| Bibliographie | 30 |

INTRODUCTION

En 2017, 50.413 permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de nouveaux logements et 23.943 pour la rénovation de bâtiments résidentiels¹ ; c'est dire comme le belge a une brique dans le ventre. Cependant, si l'on tient compte du nombre d'intervenants, construire une habitation est chronophage et complexe. Le secteur de la construction est un secteur à risques², une simple erreur de l'un des intervenants à l'acte de construire peut entraîner de graves préjudices pour le maître d'ouvrage et dépouiller le patrimoine du responsable³.

L'idée d'une généralisation de l'obligation d'assurance de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction est en germe depuis de nombreuses années⁴. Outre la volonté de protéger le maître d'ouvrage, présente partout en Europe⁵, il s'agissait aussi et surtout de se conformer à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 invitant le législateur à instaurer un système d'assurance obligatoire généralisé pour tous les intervenants à l'acte de construire⁶. Le législateur est finalement intervenu par la loi dite « Peeters » du 31 mai 2017⁷. La loi s'appliquera aux travaux dont le permis d'urbanisme définitif a été délivré après l'entrée en vigueur de la loi, soit le 1^{er} juillet 2018⁸.

Eu égard à l'objet de la présente contribution, la logique commande de nous livrer dans un premier temps à un rappel des principes de la responsabilité décennale. Le second chapitre sera dédié à une analyse approfondie de la loi du 31 mai 2017 et de ses objectifs. Enfin, un examen sommaire du système français, en vigueur depuis de nombreuses années, nous invitera à partager quelques observations de ce système au regard de celui proposé par la loi du 31 mai 2017.

¹ Statistiques « StatBel », concernant les permis de bâtir, disponible sur : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir>.

² C. CHARDON, « Les assurances de l'entreprise et la responsabilité décennale », *Jurim Pratique*, 2010/3, p. 117.

³ H. DE RODE et M. COLLIGNON, « Les assurances obligatoires en Europe - Etat de droit comparé », *Bull. ass.*, dossier n°7, 2001, pp. 62 à 63.

⁴ B. DUBUISSON, « Vers une assurance obligatoire dans le secteur de la construction. Conclusions » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyses et perspectives*, coll. Droit des assurances, n° 12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp. 213 à 222.

⁵ Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2016-2017, sess. ord., n°2412/001, p. 5.

⁶ C. Const., 12 juillet 2007, n°100/2007; B. DEVOS, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale: première analyse », *For. immo.*, 2017/17, p. 1.

⁷ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs et 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, *M.B.*, 9 juin 2017.

⁸ Article 22 de la loi du 31 mai 2017. Par contre, la mise en place du Bureau de Tarification par le Roi (article 10 de la loi) était prévue pour le 1^{er} décembre 2017.

CHAPITRE 1. PRINCIPES DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Ce chapitre sera consacré, après un rappel des différentes responsabilités envisageables après la réception-agrégation des travaux, aux principes généraux de la responsabilité décennale et ses conditions d'application.

SECTION 1. LA RESPONSABILITE DES ENTREPRENEURS APRES L'AGREGATION DES TRAVAUX

Avant la réception-agrégation des travaux, si le maître d'ouvrage se prévoit d'une inexécution contractuelle dans le chef de l'entrepreneur en cours de réalisation du chantier, il est en droit d'exiger l'exécution en nature de la convention⁹. En cas d'impossibilité ou d'abus de droit du maître d'ouvrage, ce dernier devra se rabattre sur l'exécution par équivalent¹⁰.

A partir du moment où le maître d'ouvrage a concédé une réception-agrégation, c'est vers une demande de réparation du dommage qu'il devra s'orienter ; il lui appartiendra d'établir si faute il y a dans le chef de son débiteur, faute qui doit être en lien causal avec le dommage dont il fait état¹¹. Ainsi, « *l'entrepreneur ne répond plus envers le maître d'ouvrage que des dommages qui résultent de sa faute, aux conditions de la responsabilité contractuelle de droit commun* »¹². L'entrepreneur et les éventuels autres intervenants à l'acte de construire ne peuvent être dégagés de leur responsabilité que s'ils démontrent ne pas avoir pu satisfaire à leur obligation en raison d'une cause de force majeure, d'un cas fortuit, d'une erreur invincible ou d'une cause étrangère¹³.

Un autre système de responsabilité peut intervenir en cas de défaut survenant postérieurement à la réception-agrégation. Il s'agit de la responsabilité décennale. C'est cette dernière forme de responsabilité qui va plus particulièrement retenir notre attention dans le cadre de la présente contribution.

⁹ C. BURETTE et B. KOHL, « 4 - Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception » in *Les obligations et les moyens d'actions en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 268.

¹⁰ *Ibid.*, p. 268.

¹¹ *Ibid.*, p. 268.

¹² B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 542. ; Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438.

¹³ J. BOCKOURT, B. DE COCQUEAU, A. DELVAUX, B. DEVOS et R. SIMAR, « Chapitre 9 - Responsabilité après réception-agrégation » in *Le contrat d'entreprise*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 250. ; Liège (2^e ch.), 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n° 1388 ; Anvers (2^e ch.bis), 13 novembre 2002, *N.J.W.*, 2003, p. 1941, note W. GOSSENS.

SECTION 2. CHAMP D'APPLICATION ET CONDITIONS D'APPLICATION DE LA RESPONSABILITE DECENNALE

La responsabilité décennale des entrepreneurs, ainsi que celle de certains autres intervenants à l'acte de construire, trouve son fondement dans les articles 1792 et 2270 du Code civil¹⁴. Ces articles instaurent une responsabilité de dix ans à dater de la réception-agrégation à charge des entrepreneurs, architectes et autres intervenants à l'acte de construire pour les vices et malfaçons affectant, même à terme, la stabilité ou la solidité du bâtiment.

Ces articles du Code civil ne s'appliquent qu'en présence d'un contrat d'entreprise¹⁵ valablement formé¹⁶ ; il s'agit donc d'une responsabilité contractuelle¹⁷. Contrairement au droit français, la jurisprudence belge considère que les articles 1792 et 2270 du Code civil sont également applicables au contrat d'entreprise de sous-traitance¹⁸.

Les ouvrages visés par la responsabilité décennale doivent être des « édifices » et des « gros ouvrages ». Sont compris, tant les bâtiments au sens courant du terme, mais aussi les constructions immobilières qui y sont apparentées par leur importance, notamment les ponts¹⁹ et les routes²⁰. La responsabilité décennale s'étend aussi aux éléments qui constituent le gros œuvre des constructions immobilières comme les toitures²¹ ou les murs²². Certains travaux immobiliers importants sont également concernés par les articles 1792 et 2270 du Code civil ; comme par exemple l'installation d'un ascenseur²³ ou la construction d'une véranda²⁴. Enfin, dans un arrêt du 9 décembre 1988, la Cour de cassation a précisé que certains travaux de réparation importants pouvaient être considérés comme des « gros ouvrages »²⁵.

Afin que la responsabilité décennale puisse être activée, le maître d'ouvrage doit établir l'existence d'un vice de construction ou du sol présentant une certaine gravité. L'on considère généralement comme grave « toute défectuosité qui altère considérablement la solidité ou la stabilité du bâtiment ou de l'une de ses parties maîtresses »²⁶. Les vices susceptibles, même progressivement, de porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l'ouvrage doivent être pris

¹⁴ C. BURETTE et B. KOHL, *op.cit.*, p. 239.

¹⁵ En présence d'un contrat de vente, l'acquéreur ne pourra invoquer la responsabilité décennale à l'égard du vendeur que si la convention entre dans le champ d'application de la loi Breyne ; Voy. B. KOHL et V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, *De aanemingsvorenformst*, coll. Artikel & Commentaar, Maline, Kluwer, 2012, p. 64.

¹⁶ B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op.cit.*, p. 1039 ; C. BURETTE et B. KOHL, *op.cit.*, p. 240.

¹⁷ Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339.

¹⁸ B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op.cit.*, p. 1041.

¹⁹ Cass. fr., 2 décembre 1981, *J.C.P.*, 1982, IV, p. 74.

²⁰ Civ. Huy, 8 décembre 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 22.

²¹ Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401.

²² Cass., 18 octobre 1973, *J.T.*, 1974, p. 210, P. RIGAUX.

²³ Gand, 13 juin 1959, *R.W.*, 1960-1961, col. 591.

²⁴ Comm. Bruxelles, 8 septembre 1984, *Entr. et dr.*, 1985, p. 35.

²⁵ B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op.cit.* p. 1044.

²⁶ *Ibid.*, p. 1044 ; Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401 ; Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, 1974, I, p.185.

en compte²⁷. Quant à l'éventuel incident du caractère caché ou apparent du vice, la Cour de cassation a affirmé que la responsabilité décennale s'étend à tous les vices affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment, qu'ils soient cachés ou apparents²⁸.

Puisque le régime de responsabilité décennale n'est pas une garantie²⁹, le maître d'ouvrage doit prouver, pour aboutir dans son action en responsabilité, que le vice est imputable à un manquement de l'entrepreneur³⁰ ; il revient donc au maître d'ouvrage de démontrer une faute dans les opérations de construction³¹.

Outre les entrepreneurs, il est évident que toute personne qui, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, participe à la réalisation de la construction en concevant, dirigeant, surveillant ou exécutant les travaux est susceptible de voir sa responsabilité décennale engagée³².

Si toutes ces conditions sont remplies, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de dix ans pour intenter l'action en responsabilité décennale à partir de la date de l'agrément de l'ouvrage³³. Ce délai décennal est à la fois un délai de garantie et un délai d'action : d'une part la responsabilité de l'entrepreneur ne peut être mise en cause que dans un délai qui prend cours de plein droit lors de l'agrément, mais d'autre part, l'action doit également être introduite dans ce même délai³⁴.

SECTION 3. RAISONS D'ÊTRE DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Plusieurs raisons ont motivé les rédacteurs du Code civil à instaurer ce régime de responsabilité des entrepreneurs et autres intervenants à l'acte de construire.

Tout d'abord, il s'agissait de prévoir une protection accrue du maître d'ouvrage qui, ne disposant souvent que de faibles notions techniques relatives au bâtiment, octroyait la réception-agrément des travaux sans en mesurer l'impact que cela signifiait³⁵. Ensuite, le

²⁷ B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op.cit.*, p. 1045 ; Bruxelles, 10 avril 1987, *Res. jur. imm.*, 1987, p. 95.

²⁸ Cass., 18 novembre 1983, *J.T.*, 1984, p. 459 ; Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983.

²⁹ Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339.

³⁰ C. BURETTE et B. KOHL, *op.cit.*, p. 250.

³¹ A. DELVAUX, « Questions actuelles relatives aux intervenants dans la construction et leurs responsabilités avant la réception agrément » in *Droit de la construction*, coll. CUP, vol XII, Ed. Formation Permanente CUP, Liège, 1996, pp. 102-105.

³² C. BURETTE et B. KOHL, *op.cit.*, p. 261.

³³ Cass., 4 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206.

³⁴ B. KOHL, « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 272.

³⁵ B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op. cit.*, p. 1039.

législateur avait également en vue la défense de l'intérêt général et la protection de la sécurité publique³⁶.

C'est pourquoi la responsabilité décennale est d'ordre public³⁷, faisant obstacle à toute clause d'exonération de cette responsabilité³⁸.

CHAPITRE 2. PRÉSENTATION DE LA LOI DU 31 MAI 2017

L'objet de la présente contribution visant principalement en une analyse de la loi du 31 mai 2017, il convient d'en rappeler dans un premier temps les objectifs. La seconde partie concernera une présentation plus approfondie du régime mis en place.

SECTION 1. RAISONS D'ÊTRE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La loi du 31 mai 2017 a pour objectif principal de mettre fin à la discrimination relevée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007. Dans cet arrêt sur recours en annulation introduit par l'Ordre des architectes à l'encontre de la loi du 15 février 2006³⁹, la Cour précise, « *dans un attendu très remarqué* »⁴⁰, « *qu'en ce que les architectes sont le seul groupe professionnel du secteur de la construction a être légalement obligé d'assurer sa responsabilité professionnelle, cette responsabilité risque, en cas de condamnation in solidum, d'être plus que celle des autres groupes de professionnels, mise en œuvre, sans qu'existe pour ce faire une justification objective raisonnable* »⁴¹.

Les architectes n'ont, en effet, pas manqué de faire part de leur sentiment d'injustice résultant d'une impression d'être « *les boucs émissaires du consumérisme émergeant dans le secteur de la construction* »⁴², dès lors qu'en cas de condamnation *in solidum* de plusieurs intervenants au projet, la victime actionnait par préférence, dans la logique de la « *deep pocket* »⁴³, l'intervenant le plus solvable, c'est-à-dire celui qui bénéficie d'une couverture d'assurance⁴⁴. En outre, l'arrêt de la Cour de cassation du 5 septembre 2014 déclarant les

³⁶ Cass., 5 septembre 2014, *J.T.*, p. 381.

³⁷ Cass., 5 mai 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1046.

³⁸ P. VAN OMMESLAGHE, « Examen de jurisprudence 1974-1982 - Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986, p. 102.

³⁹ Loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, *M.B.*, 25 avril 2006, dite « Loi Laruelle ».

⁴⁰ B. KOHL, L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité, *R.G.D.C.*, 2008, liv. 7, p. 394.

⁴¹ C. Const., 12 juillet 2007, n°100/2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 390, note B. KOHL.

⁴² B. DUBUISSON, *op.cit.*, point 3, p. 215.

⁴³ *Ibid.*, point 3, p. 215.

⁴⁴ PH. FONTAINE, « Construire et s'assurer, est-ce compatible ? », in *Travaux de construction et assurances*, *Bull. ass.*, 1997, dossier n°4, pp. 5-18 ; N. SCHMITZ, « Les assurances de la construction - Rapport belge » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 147.

clauses d'exonérations de condamnation *in solidum* appliquées à la responsabilité décennale nulles car contraires à l'ordre public⁴⁵, n'a fait que renforcer leur mécontentement.

Néanmoins, les architectes bénéficient d'un monopole légal⁴⁶, ce qui justifiait qu'ils soient responsables sur leurs biens propres⁴⁷. L'instauration de l'obligation d'assurance à leur égard leur ont permis, en contrepartie, d'exercer leur profession dans le cadre d'une personne morale à responsabilité limitée⁴⁸. Ainsi, « depuis l'adoption de la loi du 15 février 2006, les architectes sont désormais dans une meilleure situation que les autres titulaires de professions libérales »⁴⁹.

La protection du consommateur, maître d'ouvrage, par une couverture plus large du risque, constitue également l'un des objectifs poursuivi par le législateur⁵⁰. Cette volonté de protéger la victime est garantie par l'instauration d'une obligation d'assurance de la responsabilité puisqu'elle lui permet de faire appel à un débiteur solvable en la personne de l'assureur⁵¹.

L'on peut donc raisonnablement s'interroger sur la véracité de cette motivation du législateur quant à l'adoption de la loi du 31 mai 2017. S'agit-il bien de protéger les intérêts du maître d'ouvrage ou alors, s'agit-il de donner suite à la demande des architectes qui ne doivent plus répondre personnellement de leur responsabilité professionnelle tout en préservant leur situation de monopole⁵² ? Quoi qu'il en soit, la Cour constitutionnelle a conclu en indiquant clairement qu'une intervention du législateur est nécessaire afin de rétablir l'égalité rompue par l'absence dans le droit applicable aux autres parties intervenant dans l'acte de bâtir d'une obligation d'assurance comparable⁵³, et le législateur s'est exécuté.

Enfin, la problématique de la couverture de la responsabilité dans le secteur de la construction a été examinée par les institutions européennes. Le 30 avril 2010, la Commission a publié une étude appelée « ELIOS 2 »⁵⁴ au sujet du régime de la responsabilité et d'assurance dans le secteur de la construction en vigueur dans les Etats membres de l'Union européenne⁵⁵.

⁴⁵ Cass., 5 septembre 2014, n° F-20140905-4.

⁴⁶ Le monopole de l'architecte est institué par la loi du 20 février 1939.

⁴⁷ J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, Bruxelles, De Boeck, 1991, p.158

⁴⁸ I. DURANT, R. DE BRIEY, J. DUBLOT, P. HENRY, B. KOHL, B. LOUVEAUX et B. SINDIC, « I - L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 » in *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 261.

⁴⁹ *Ibid.*, p. 261. ; B. KOHL, L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité, *op.cit.*, p. 399.

⁵⁰ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 4.

⁵¹ J. NICODEME, « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction », *Bull. ass.*, 2000, dossier n° 6, p. 75.

⁵² « Notes de la Confédération Construction », *Jurim Pratique*, 2010/3, p. 81.

⁵³ C. Const., 12 juillet 2007, n°100/2007, B.6.3.

⁵⁴ <http://www.elios-ec.eu>.

⁵⁵ 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 ? » - 1^{ère} partie, *R.G.A.R.*, 2017/9, p. 15421-2, n° 8.

Cette étude permet de voir que bon nombre d'Etats membres connaissent déjà un système d'assurance obligatoire ou généralisé couvrant la responsabilité décennale des entrepreneurs⁵⁶. Si la loi Peeters ne s'aligne par sur tel ou tel régime appliqué ailleurs, elle tire de cette étude des enseignements qui ont nourri la réflexion.

Cette nouvelle obligation légale dans le secteur de la construction est donc l'aboutissement d'une mûre et longue réflexion. Cependant, l'instauration de la loi ne saurait malheureusement entrainer des résultats satisfaisants dans tous aspects du secteur de la construction. En effet, outre l'augmentation des tarifs dans le domaine, la loi Peeters aura également des conséquences du point de vue du contentieux. D'une part, par une diminution des règlements à l'amiable⁵⁷ et, d'autre part, par l'intervention d'une personne supplémentaire dans le cadre du contentieux. Avant de mettre en place des assurances de la responsabilité, les intervenants à l'acte de construire réglaient leurs conflits relatifs à un chantier en proposant une réparation en nature⁵⁸. Dorénavant, ceux-ci se dirigeront automatiquement vers leur compagnie d'assurance si le maître d'ouvrage souhaite engager leur responsabilité décennale, afin de faire une dénonciation de sinistre à titre conservatoire⁵⁹. De plus, dans les assurances de la responsabilité, l'article 143 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances⁶⁰ impose à l'assureur de « *prendre fait et cause pour l'assuré* ». Cette obligation incombant à l'assureur⁶¹ se nomme dans le jargon la « direction du litige ». Un intervenant de plus prendra donc part au contentieux, tout en sachant que les intérêts de l'assuré et de l'assureur pourraient ne pas coïncider⁶².

⁵⁶ J. ROUSSEL, « Assurance décennale et construction européenne », *R.D.I.*, avril 2010, pp. 192-194 ; B. DE COCQUEAU, « L'obligation d'assurance de la responsabilité professionnelle des entrepreneurs : où en est-on ? », *Jurim pratique*, 20103, p. 71.

⁵⁷ En effet, la plupart des conflits en fin de chantier se règlent par des compromis entre les parties ; mais par la mise en place d'un mécanisme d'assurance obligatoire, on peut craindre que cette manière de procéder soit de plus en plus rare, le constructeur préférant dorénavant se réfugier derrière son assureur ; Voy. à cet égard : PH. FONTAINE, « La réponse de l'assurance : examen des couvertures et de leur évolution, partie 2. L'assurance face aux risques des entreprises de construction » in *Les assurances de construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp. 107 et s.

⁵⁸ Entretien avec Monsieur Paul-Philippe Hick, Directeur et juriste à la Confédération Construction Arrondissement de Verviers, le 17 avril 2018

⁵⁹ Article 74, §1 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.

⁶⁰ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.

⁶¹ H. DE RODE, « Obligations de l'assureur : la direction du litige - Principes », *Rép. not.*, Tome XII, Le droit commercial et économique, Livre 10/2, Les contrats d'assurance particuliers, Bruxelles, Larcier, 2016, n°195, p. 152.

⁶² Article 146 de la loi du 4 avril 2014 ; ce conflit d'intérêts obligera l'assureur à inviter son assuré à faire le choix d'un conseil pour le représenter dans le cadre du contentieux ; A. DELVAUX, « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale pour vices graves : un aboutissement ou une étape ? », *For. Ass.*, 2017/8, p. 185.

En tout état de cause, l'ensemble des raisons invoquées *supra* tendait inévitablement vers une modification législative, sous peine d'entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la Belgique du fait de carence législative⁶³.

SECTION 2. CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE

§1. Personnes visées

Alors qu'auparavant, seuls les architectes étaient tenus de faire assurer leur responsabilité décennale, l'obligation d'assurance prévue à l'article 5 énonce que « *tout architecte, entrepreneur ou autre prestataire du secteur de la construction dont la responsabilité civile décennale peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit sur des habitations situées en Belgique, à titre professionnel ou des actes de ses préposés, est obligatoirement couvert par une assurance visée à l'article 3* ». Seuls les actes effectués dans un cadre professionnel entrent dans le champ d'application de la loi et donc, comme le relève Kristof Uytterhoeven, « *handelingen die een aannemer, architect of andere dienstverlener in de bouwsector stelt, maar niet behoren tot de uitoefening van zijn beroep, zoal het verwerven of huren van een beroepsmatig onroerend goed, vallen dus per definitie buiten het toepassingsgebied van de wettelijke verzekering* »⁶⁴.

L'article 2, 1° indique ce que l'on doit entendre par « entrepreneur ». Il s'agit de « *toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, sur des habitations situées en Belgique, pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte* ».

Les termes « *moyennant rémunération directe ou indirecte* » signifient qu'il n'est pas obligatoire que l'entrepreneur, soumis à l'obligation d'assurance, soit en lien contractuel avec le maître d'ouvrage⁶⁵. Cela permet de viser aussi les sous-traitants, conformément à l'exposé

⁶³ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-2, point I. ; B. KOHL, « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle. Vers une réforme de l'assurance en droit de la construction ? » in *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 276.

⁶⁴ 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.*, 2017/5, p.419, Trad. Lib. : « *les actes qu'un entrepreneur, un architecte ou un autre prestataire de services du secteur de la construction effectue, mais qui n'appartiennent pas à l'exercice de sa profession, tels que l'acquisition ou la location d'un bien professionnel, tombent donc par définition hors du champ d'application de l'assurance légale* ».

⁶⁵ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-3, n° 14.

des motifs⁶⁶. Mais cette position est contradictoire au regard de la définition d' « assuré » décrit dans la loi⁶⁷ puisque cela voudrait dire que le sous-traitant serait d'une part, obligé de souscrire une assurance et, d'autre part, considéré comme « assuré » par la police d'assurance annuelle ou par chantier souscrite par l'entrepreneur général⁶⁸.

En ce qui concerne l'architecte, il n'est tenu de s'assurer que lorsque ses travaux (de conception) sont réalisés en Belgique⁶⁹. Kristof Uytterhoeven précise que « *de ontwerpwerkzaamheden die een architect verricht in België, moeten dus niet verplicht gedekt zijn wanneer zij betrekking hebben op werken die in het buitenland worden uitgevoerd* »⁷⁰.

Par dérogation à l'article 5 de la loi, l'article 9 prévoit que l'entrepreneur, architecte ou autre prestataire du secteur de la construction qui exerce son activité en tant que fonctionnaire de l'Etat, d'une Région, d'une Communauté ou de la Régie des Bâtiments est exclu du champ d'application de la loi pour autant que sa responsabilité décennale soit couverte par l'Etat, la Région, la Communauté ou la Régie des Bâtiments.

Sont également exclus du champ d'application les ouvriers et employés qui travaillent sous un lien de subordination⁷¹ ainsi que les mandataires du maître d'ouvrage⁷². Etonnement, le promoteur immobilier qui se limite à accomplir des prestations intellectuelles n'est pas soumis à l'obligation d'assurance⁷³. On relève donc une différence de traitement par rapport à la loi Breyne⁷⁴ qui rend, quant à elle, le régime de la responsabilité décennale applicable au promoteur immobilier, peu importe le caractère matériel ou intellectuel de ses prestations⁷⁵.

Il est toutefois possible pour l'entrepreneur, l'architecte ou tout autre prestataire du secteur de la construction d'échapper à la souscription d'une assurance obligatoire en constituant un

⁶⁶ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 10.

⁶⁷ Article 4: « *Est considérée comme assurée, 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* ».

⁶⁸ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-3, n°14.

⁶⁹ Article 5 de la loi du 31 mai 2017.

⁷⁰ K. UYTTERHOEVEN, *op.cit.*, p. 421, Trad. Lib. : « *le travail de conception effectué par un architecte en Belgique ne doit donc pas être couvert obligatoirement lorsqu'il s'agit de travaux réalisés à l'étranger* ».

⁷¹ Article 2 de la loi du 31 mai 2017: « (...) *en toute indépendance, mais sans pouvoir de représentation* ».

⁷² Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 7.

⁷³ B. KOHL, « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnelles de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66*, *op.cit.*, p. 274.

⁷⁴ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971.

⁷⁵ B. KOHL, « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnelles de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66*, *op.cit.*, p. 275.

cautionnement⁷⁶. Cette issue, pour ne pas vider d'objet la protection accordée au maître d'ouvrage, ne pourrait raisonnablement s'élever à des montants inférieurs à ceux imposés par l'article 6 de la loi⁷⁷.

§2. Travaux visés

Afin de limiter la charge que représente pour les professionnels de la construction la souscription d'une telle assurance, le législateur n'a pas étendu cette obligation à l'ensemble des hypothèses dans lesquelles peut jouer la responsabilité décennale⁷⁸. Ainsi, les hypothèses visées concernent les travaux de gros œuvre fermé portant sur une habitation située en Belgique pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire⁷⁹. La loi exclut une interprétation extensive de la notion de vice grave au concept, par exemple, d'habitabilité ou d'adéquation à la destination de l'ouvrage. A titre illustratif, elle paraît donc exclure la couverture d'un vice grave affectant la construction d'un ascenseur indispensable à l'habitabilité d'un immeuble lorsque les défauts de son installation n'affectent pas la stabilité et la solidité de l'habitation⁸⁰ ou encore une mauvaise qualité du béton aboutissant à la chute de morceaux de béton, rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné⁸¹.

L'article 2, 1° de la loi parle de « *tout travail immobilier effectué sur une habitation en Belgique* », l'article 5 vise quant à lui « *des actes qu'il accomplit sur des habitations situées en Belgique* ». La notion d'« acte » ne semble pas nécessairement comprendre une contrepartie financière, contrairement à la notion de « travail »⁸² mais l'on doute qu'un acte accompli bénévolement par une personne visée par la loi soit soumis à l'obligation d'assurance⁸³.

En tous les cas, au regard de l'article 2, 4°, les travaux soumis à l'obligation d'assurance sont ceux effectués sur une habitation destinée principalement à l'activité familiale. Ne sont donc pas visés les habitations communes, les écoles, les hôpitaux, ou encore les *kots* puisque les personnes n'ont pas toutes entre elles un lien familial⁸⁴.

⁷⁶ Article 13 de la loi du 31 mai 2017.

⁷⁷ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 181.

⁷⁸ B. KOHL, « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnelles de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66*, *op.cit.*, p. 275.

⁷⁹ Article 2, 1°, 2° et 3° de la loi du 31 mai 2017.

⁸⁰ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 181.

⁸¹ Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199.

⁸² 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-3, n° 22.

⁸³ *Ibid.*, p. 15421-3, n° 22.

⁸⁴ *Ibid.*, p. 15421-4, n° 25 ; Article 2, 4°, al. 3 de la loi du 31 mai 2017.

Il faut également que les travaux en question nécessitent obligatoirement l'intervention d'un architecte⁸⁵. L'intervention d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux est légalement obligatoire pour les travaux dont une autorisation préalable de bâtir est requise⁸⁶. Deux réflexions sur ce point. D'une part, les travaux soumis à un permis d'urbanisme diffèrent selon les Régions⁸⁷, et, d'autre part, bien que tout travail effectué sur un bâtiment, susceptible de porter atteinte à sa stabilité ou à sa solidité, est soumis à permis, certains travaux ne nécessitent que des permis simplifiés, de sorte qu'un contrôle d'un architecte n'est pas exigé⁸⁸. Dans ce cas, il faut envisager la globalité des travaux afin de vérifier si les autres lots confiés à d'autres corps de métiers justifient l'intervention d'un architecte et partant, l'obligation de couvrir sa responsabilité décennale⁸⁹.

§3. Couverture de l'assurance

Selon les termes de l'article 3 de la loi, l'assurance obligatoire ne doit couvrir que les dommages liés à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La durée de la couverture s'étend pour une période de dix ans qui suit l'agrégation des travaux. La compagnie d'assurance qui couvre la responsabilité décennale est donc responsable durant toute cette période, même si, pendant ce temps, le preneur a changé de compagnie d'assurance⁹⁰.

Aucune définition de « gros œuvre fermé » n'est donnée, ce qui risque de générer des incertitudes quant à la portée exacte de l'obligation d'assurance⁹¹. « *On considère généralement que le gros œuvre fermé inclut à tout le moins l'ossature de la construction, éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec celle-ci et les éléments permettant de clore l'immeuble et d'assurer son étanchéité, à l'exclusion de leurs parties mobiles* »⁹². On considère également comme travaux qui atteignent le gros œuvre « *ceux qui touchent aux murs depuis la fondation jusqu'au sommet d'un bâtiment, comme le remplacement complet de la toiture* »⁹³.

Selon la Fédérale Assurance, sur base de la loi, sont certainement soumis à l'obligation d'assurance les travaux de couverture, de maçonnerie et re-jointement, de menuiserie extérieure, de vitrerie, de terrassement, de fondation, de crépi de façade extérieure, de

⁸⁵ Article 2, 1° et article 4 de la loi du 31 mai 2017.

⁸⁶ Article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939.

⁸⁷ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 181 ; Voy. également K. UYTTERHOEVEN, *op.cit.*, pp. 421 à 422.

⁸⁸ *Ibid.*, p. 181.

⁸⁹ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-4, n° 28.

⁹⁰ Exposé des motifs, *Doc. parl., op.cit.*, p. 9.

⁹¹ B. KOHL, « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnelles de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66, op.cit.*, p. 276.

⁹² *Ibid.*, p. 276.

⁹³ Civ. Bruges, 1^{ère} chambre, 7 mai 1986, *R.W.*, 1989-90, p. 719.

canalisation souterraine et d'étanchéité de l'enveloppe externe⁹⁴. La compagnie d'assurance AXA, quant à elle, prend en compte aussi un grand nombre d'activités soumis à l'obligation d'assurance dont les travaux de zinguerie ou le placement de vitres⁹⁵. AG Insurance vise « *tous les travaux dangereux pour la stabilité* »⁹⁶. Les compagnies d'assurance optent donc pour une interprétation large de cette notion. En revanche, les travaux de démolition⁹⁷ ou encore, selon Willy et Dominique Abbeloos « *de schilderwerken die een louter esthetische functie hebben* »⁹⁸ ne sont pas considérés comme des travaux portant sur un gros œuvre.

Ensuite, comme énoncé ci-avant, l'assurance ne couvre que les vices graves qui affectent la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du bâtiment. C'est le cas, par exemple, d'une infiltration d'eau par la toiture⁹⁹ ou d'un vice au système d'évacuation des eaux domestiques usées¹⁰⁰. Il en va de même pour, comme le relève Kristof Uytterhoeven, « *een ernstige zwamvorming ten gevolge van het gebruik van onbehandeld hout, waardoor delen van de houten structuur van de achterbouw van een woning volledig worden weggevreten* »¹⁰¹, « *de roestvorming van gevelpanelen* »¹⁰², « *de afwezigheid van enige waterdichting op het niveau van de vloerplaat, waardoor de hele vloerplaat van de woning wordt aangetast door vocht* »¹⁰³.

Les « petits entrepreneurs », tels par exemple les électriciens ou les menuisiers, ne s'informent pas encore auprès des entreprises d'assurance, ne se rendant pas compte qu'ils sont concernés par cette loi lorsque leurs travaux touchent à un gros œuvre et peut en affecter la stabilité, la solidité ou l'étanchéité.¹⁰⁴ Mais s'agit-il d'un désintérêt de leur part ? Pour Monsieur Paul-Philippe Hick, Directeur et Juriste à la Confédération Construction Arrondissement de Verviers, il n'en n'est rien. Il faut se rendre compte qu'il y a d'une part une inflation législative dans le secteur de la construction et, d'autre part, qu'on ne peut demander aux intervenants à l'art de construire d'être également des juristes. Un important

⁹⁴ Notes personnelles prises lors du Roadshow « Assurance obligatoire de la responsabilité décennale » présentée par la Fédérale Assurance le 23 novembre 2017 à la Confédération Construction Arrondissement de Verviers.

⁹⁵ Formation « Axa Friday - Responsabilité décennale », le 16 mars 2018.

⁹⁶ Formation « Responsabilité décennale » par AG Insurance, le 12 mars 2018.

⁹⁷ Gent, 5^e kamer, 16 juni 1975, *R.J.I.*, 1977, 311.

⁹⁸ W. ABBELOOS en D. ABBELOOS, « De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect: tendenzen in de recente rechtsleer en rechtspraak », *A.J.T.*, 2000-01, p. 512, Trad. Lib. : « *les peintures qui ont une fonction purement esthétique* ».

⁹⁹ Liège, 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n°13881.

¹⁰⁰ Bruxelles, 26 septembre 1974, *R.G.A.R.*, 1975, 375.

¹⁰¹ K. UYTTERHOEVEN, *op.cit.*, p.432, Trad. Lib: « *un développement fongique sérieux dû à l'utilisation de bois non traité, où les parties de la structure en bois de l'arrière d'une maison sont complètement rongées* » ; Rb. Antwerpen, 16 februari 2016, *T. Aann.*, 2017, 267.

¹⁰² *Ibid.*, p.432, Trad. Lib : « *la formation de rouille sur des panneaux de façade* » ; Antwerpen, 11 oktober 1994, *T. Aann.*, 1995, 16.

¹⁰³ *Ibid.*, p.432, Trad. Lib : « *l'absence de toute imperméabilisation au niveau de la dalle de plancher, à la suite de laquelle toute la dalle de plancher de la maison est affectée par l'humidité* » ; Antwerpen, 3 mei 2017, *T.Aann.*, 2017, 278.

¹⁰⁴ Entretien avec Monsieur Schroeder, courtier de l'agence Schroeder & Lesuisse, le 16 avril 2018.

processus d'information est nécessaire, surtout pour les petites et moyennes entreprises qui n'ont pas le luxe de disposer d'un juriste en leur sein¹⁰⁵.

L'article 3 prévoit les dommages exclus de la garantie. Sont notamment exclus 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 ladite réception* »¹⁰⁶. Il s'agit d'une importante restriction par rapport au « droit commun » de la responsabilité décennale pour vice grave¹⁰⁷ car comme indiqué *supra*, la Cour de cassation estime que le caractère caché ou non du vice lors de la réception-agrégation n'a pas d'incidence pour déterminer la responsabilité décennale pour vices graves¹⁰⁸. Il s'agit d'une exclusion qui encouragera le maître d'ouvrage à ne pas relever le dommage lors de la réception-agrégation afin de bénéficier de la couverture d'assurance, et incitera aussi l'architecte dans cette démarche afin d'éviter d'exposer son assurance de responsabilité professionnelle¹⁰⁹.

Une autre remarque peut être soulevée lorsqu'une police globale a été conclue. Kristof Uytterhoeven s'interroge en effet si « *het volstaat dat de verzekerde kennis heeft van de schade, of minstens van de fouten gebreken of wanprestaties waarvan de schade het rechtstreekse gevolg is, opdat deze schade voor alle verzekerden van de verzekeringsdekking wordt uitgesloten* »¹¹⁰.

Concernant la couverture du sinistre, elle ne peut être inférieure à 500.000 euros¹¹¹ lorsque la valeur de la reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500.000 euros. Lorsque cette valeur est inférieure à ce montant, la couverture ne peut être inférieure à la valeur de reconstruction¹¹². Le montant de la couverture est établi par « bâtiment » et non par « habitation », ce qui signifie que si un bâtiment est reconverti en plusieurs appartements, le montant couvert doit s'élever à 500.000 euros maximum, quel que soit le nombre d'appartements¹¹³. Si trois entrepreneurs assurés sont responsables, chaque assureur devra intervenir séparément à concurrence d'un maximum de 500.000 euros. Par contre, si le bâtiment est assuré via une police globale, l'indemnisation totale s'élèvera à 500.000 euros maximum¹¹⁴. Le but étant de maintenir la prime d'assurance à un niveau acceptable¹¹⁵. En

¹⁰⁵ Entretien avec Monsieur Paul-Philippe Hick, Directeur et Juriste à la Confédération Construction Arrondissement de Verviers, le 17 avril 2018.

¹⁰⁶ Article 3, 5° de la loi du 31 mai 2017.

¹⁰⁷ A. DELVAUX, p. 181

¹⁰⁸ Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, I, p. 983.

¹⁰⁹ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 182.

¹¹⁰ K. UYTTERHOEVEN, *op.cit.*, p.438, Trad. Lib. : « *il suffit qu'une personne assurée ait connaissance du dommage, ou au moins des erreurs, défauts ou manquements dont le dommage est le résultat direct, de sorte que ce dommage est exclu de la couverture d'assurance pour tous les assurés* ».

¹¹¹ Indice ABEX : 592.507,65 euros (indice du 1^{er} semestre 2007).

¹¹² Article 6 de la loi du 31 mai 2017.

¹¹³ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 10.

¹¹⁴ Formation « Responsabilité décennale » par AG Insurance, le 12 mars 2018.

¹¹⁵ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 10.

outre, l'assureur doit couvrir les intérêts de l'indemnité due en principal, ainsi que les intérêts et les frais relatifs aux réclamations civiles sans oublier les honoraires et frais des avocats et experts dans la mesure où ils sont exposés par lui ou avec son accord¹¹⁶.

En cas de chantier plus important, il est clair que la couverture ne sera pas suffisante en cas de dommage. Le maître d'ouvrage prendra donc la précaution de demander une extension de la garantie, avec pour conséquence une augmentation de la prime à payer. S'agissant d'une assurance de la responsabilité, il n'y aura couverture que si la responsabilité de la personne visée par l'obligation d'assurance est établie¹¹⁷.

Sont, par contre, entre autre exclus de la garantie les dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500 euros^{118 119}. Il s'agit d'une clause d'exclusion et non d'une franchise¹²⁰.

Enfin, concernant les personnes couvertes, l'article 4 de la loi contient une liste qui se veut le plus large possible : le preneur, personne physique ou morale, ses préposés et sous-traitants sont couverts. Il s'agit « *d'écarter toute difficulté résultant de la multiplicité des intervenants et faire jouer à plein le principe d'une assurance collective* »¹²¹. Au sujet des sous-traitants, le Ministre a précisé dans les travaux préparatoires qu'ils devaient prendre une assurance personnelle en cas d'absence d'assurance globale¹²², ce qui crée une contradiction avec la loi¹²³.

SECTION 3. LA PREUVE DE L'ASSURANCE

La loi du 31 mai 2017 prévoit un régime distinct entre les architectes et les entrepreneurs.

En ce qui concerne les architectes, l'entreprise d'assurance doit délivrer chaque année au Conseil de l'Ordre des Architectes une liste électronique reprenant les architectes ayant conclu un contrat d'assurance auprès d'elle¹²⁴.

¹¹⁶ Article 146 de la loi du 4 avril 2014.

¹¹⁷ Article 141 de la loi du 4 avril 2014.

¹¹⁸ Indice ABEX : 2.962,54 euros (indice du 1^{er} semestre 2007).

¹¹⁹ Article 3, 8° de la loi du 31 mai 2017.

¹²⁰ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-9, n° 51.

¹²¹ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 182.

¹²² Avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch. repr. 2016-2017, n°2412/001, p. 47.

¹²³ La loi prime sur les travaux préparatoires; les sous-traitants n'ont donc pas d'obligation de souscrire à une assurance personnelle.

¹²⁴ Article 11, §1 de la loi du 31 mai 2017.

Pour les entrepreneurs, l'article 12 prévoit que ces derniers doivent remettre au maître d'ouvrage et à l'architecte une attestation confirmant la couverture d'assurance conforme à la loi et ses arrêtés d'exécution, ce qui entraîne une obligation de contrôle dans le chef de l'architecte¹²⁵. Cette attestation revêtira un caractère définitif puisqu'elle passera à « l'acquéreur peu importe le décès ou la faillite postérieure du prestataire »¹²⁶. Elle permettra donc à l'acquéreur d'avoir connaissance de la compagnie d'assurance qui serait amenée à intervenir¹²⁷.

Comme expliqué *supra*, le promoteur n'a pas d'obligation de souscrire à cette assurance mais tous ceux travaillant pour lui sont obligés d'y souscrire et devront donc se voir remettre les attestations.

Une copie de l'attestation d'assurance doit également être remise aux fonctionnaires chargés de contrôler le respect de la loi à la première demande¹²⁸ et à l'Office National de la Sécurité Sociale¹²⁹. Lorsque le bien immobilier est financé au moyen d'un contrat de crédit, le prêteur vérifie si les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction intervenant sur le chantier respectent l'obligation d'assurance¹³⁰, le prêteur a donc un « *devoir d'investigation propre* »¹³¹.

Bien que la remise de cette attestation confirmera le respect de la loi du 31 mai 2017, il n'en demeure pas moins qu'elle ne résoudra pas toutes les difficultés puisqu'elle ne précisera pas la date de prise de cours ni, par conséquent, la date d'achèvement de la garantie¹³².

SECTION 4. FORMES DE LA POLICE D'ASSURANCE

L'article 8 de la loi prévoit les différentes formes que peut prendre la police d'assurance. L'assurance peut être souscrite sous la forme d'une police annuelle, d'une police par projet ou encore sous la forme d'une police globale. La police annuelle permet d'assurer automatiquement les chantiers déclarés¹³³ et la police globale cible les plus gros projets

¹²⁵ B. DE COCQUEAU ET B. DEVOS, « L'architecte - Quelques éléments d'actualité », in *Les responsabilités professionnelles*, coll. C.L.J.B., Limal, Anthemis, 2017, pp. 51 à 69.

¹²⁶ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 9.

¹²⁷ *Ibid.*, pp. 13-14.

¹²⁸ Article 12, §1, al. 2. et article 14 de la loi du 31 mai 2017.

¹²⁹ Article 12, §1, al. 4 de la loi du 31 mai 2017.

¹³⁰ Article 12, §1, al. 5 de la loi du 31 mai 2017.

¹³¹ Exposé des motifs, *op.cit.*, p. 14.

¹³² 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 ? » - 2^{ème} partie, *R.G.A.R.*, 2017/10, p. 15432-1, n° 79.

¹³³ Notes personnelles prises lors du Roadshow « Assurance obligatoire de la responsabilité décennale » présentée par la Fédérale Assurance le 23 novembre 2017 à la Confédération Construction Arrondissement de Verviers ; Formation « Axa Friday - Responsabilité décennale », le 16 mars 2018.

immobiliers dont le preneur serait l'architecte¹³⁴. En cas de police couvrant tous les intervenants, il y a intérêt à prévoir un point de départ unique pour l'agrération des travaux afin d'éviter toute discussion au sujet du délai de garantie de dix ans¹³⁵.

Les polices d'assurance antérieures à la loi ne permettent pas de répondre aux nouvelles obligations légales. En effet, l'assurance « Tous Risques Chantiers » ne couvre pas la responsabilité après agrération¹³⁶, bien qu'on lui reconnaisse son indemnisation rapide puisqu'il n'est pas nécessaire de déterminer qui est responsable pour qu'une indemnisation ait lieu¹³⁷. La police d'assurance décennale contrôle, facultative, ne respecte pas non plus les obligations légales car elle ne couvre que les postes qui ont fait l'objet d'un contrôle par un bureau de contrôle indépendant et dont le coût est pris en charge par la preneur d'assurance¹³⁸.

Concernant plus particulièrement les architectes, bien que la l'article 9 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte¹³⁹ ait été abrogé par la loi du 31 mai 2017, la couverture de leur responsabilité professionnelle reste obligatoire en vertu de l'arrêté royal du 18 avril 1985¹⁴⁰. Pour une question pratique, leurs polices actuelles seront vraisemblablement adaptées pour englober les nouvelles obligations légales¹⁴¹. En cas de découverte d'un vice apparent lors de la réception-agrégation, c'est l'assurance de responsabilité professionnelle de l'architecte qui sera appelée à intervenir pour manquement à son devoir de contrôle¹⁴². L'architecte est donc soumis à une obligation d'assurance bien plus large que celle des autres intervenants, puisqu'elle ne se limite pas à la responsabilité décennale¹⁴³.

SECTION 5. INFRACTIONS ET SANCTIONS

L'article 14 de la loi prévoit la désignation d'agents par arrêté royal afin de surveiller le respect de la loi. Si ces derniers constatent le non-respect des dispositions légales, ils pourront dresser un avertissement dans lequel ils préciseront la suite à donner¹⁴⁴. Deux types d'agents

¹³⁴ Formation « Axa Friday - Responsabilité décennale », le 16 mars 2018.

¹³⁵ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 182.

¹³⁶ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-13, n° 76 et s.

¹³⁷ L. SCHUERMANS, C. VAN SCHOUBROECK, « L'assurance Tous Risques Chantier. Assurance TRC », *T.B.O.*, 2007/4, p. 116.

¹³⁸ 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 ? » - 1^{ère} partie, *op.cit.*, p. 15421-13, n° 78.

¹³⁹ Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939.

¹⁴⁰ Arrêté royal du 18 avril 1985 portant approbation du Règlement de déontologie établi par le Conseil national de l'Ordre des Architectes, *M.B.*, 8 mai 1985.

¹⁴¹ Entretien avec Monsieur Schroeder, courtier de l'agence Schroeder & Lesuisse, le 16 avril 2018.

¹⁴² A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 184.

¹⁴³ 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 ? » - 2^{ème} partie, *op.cit.*, p. 15432-4, n° 95.

¹⁴⁴ Article 14, §2 de la loi de la loi du 31 mai 2017.

sont instaurés. Une première catégorie se bornera à contrôler les architectes et une seconde contrôlera les entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction.

Le procès-verbal qui serait établi par un agent fait foi jusqu'à preuve du contraire¹⁴⁵. Une telle règle fait exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal vaut simple renseignement sur base duquel le juge peut apprécier sa valeur probante. Cette exception peut s'expliquer par le caractère technique de la législation et du caractère spécifique des infractions énumérées¹⁴⁶.

Concernant les sanctions pénales, le non-respect des dispositions légales constitue une infraction punie d'une amende de 26 à 10.000 euros pour les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction¹⁴⁷.

Quant aux sanctions civiles, aucune sanction particulière n'est prévue par la loi. D'après Benoit Havet, il paraît raisonnable de considérer que *« cette loi revêt un caractère d'ordre public, à tout le moins en ce qui concerne le défaut d'assurance. Dès lors, le maître de l'ouvrage peut solliciter, en cas de défaut d'assurance par son cocontractant, la nullité de la convention. Les dispositions de la loi étant d'ordre public, le juge pourrait soulever d'office une éventuelle nullité en vertu des articles 1131 et 1133 du Code civil »*¹⁴⁸. Cette position mérite réflexion car dans ce cas, un maître d'ouvrage peu scrupuleux n'hésiterait pas à rechercher la nullité du contrat lorsqu'il s'aperçoit que son co-contractant n'est pas valablement couvert, alors même qu'il n'y a pas de défauts constructifs¹⁴⁹.

Certes, l'obligation d'assurance est une obligation impérative, puisqu'elle ne peut faire l'objet de dérogation conventionnelle et comporte des sanctions pénales. Mais cela suffit-il pour estimer que cette disposition est d'ordre public ? Monsieur André Delvaux ne suit pas le raisonnement de Monsieur Havet. Selon lui, il ne s'agit pas d'une loi d'ordre public, dont la violation entraînerait la nullité de la convention, mais d'une loi impérative, eu égard aux intérêts privés qu'elle entend protéger¹⁵⁰. La violation de la loi entraînerait donc une nullité relative dont seule la partie protégée peut se prévaloir.

¹⁴⁵ Article 14, §3 de la loi du 31 mai 2017.

¹⁴⁶ Exposé des motifs, *op.cit.*, pp. 15-16.

¹⁴⁷ Article 14, §5 et article 15 de la loi du 31 mai 2017.

¹⁴⁸ B. HAVET, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale - Les entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction et de travaux immobiliers et portant modification sur la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et la profession d'architecte - Analyse », *Le pli juridique*, 2017, vol. 40, pp. 34-35.

¹⁴⁹ 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 ? » - 2^{ème} partie, *op.cit.*, p. 15432-3, n° 87.

¹⁵⁰ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 184.

Par contre, que se passe-t-il si un entrepreneur a respecté l'obligation d'assurance imposée par la loi mais que le contrat d'entreprise lui-même se trouverait annulé pour contrariété à l'ordre public ? Il s'agirait par exemple d'un entrepreneur qui a effectué des travaux de toiture alors qu'il n'a pas accès à la profession pour ces travaux et le maître d'ouvrage constate des défauts. L'assureur doit-il intervenir ? Selon Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, à partir du moment où l'assureur délivre l'attestation conformément à l'article 12 de la loi, le client (entrepreneur) a droit à l'intervention de son assurance et ce, même en cas de nullité du contrat¹⁵¹.

Il est surtout utile de rappeler que l'objectif des assurances obligatoires est de veiller à ce que les personnes lésées puissent faire face à quelqu'un de solvable¹⁵². Afin de répondre à ce souci de protection, le législateur a prévu un large régime d'inopposabilité des exceptions. On fait une entorse à la règle juridique, puisqu'en présence de ce type d'assurance, les exceptions, franchises, nullités et déchéances dérivant de la loi ou du contrat, et trouvant leur cause dans un fait antérieur ou postérieur au sinistre sont inopposables à la personne lésée en vertu de l'article 151 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Kristof Uytterhoeven précise « *het betreft alle verweermiddelen die de verzekeraar op grond van de wet of een bestaande verzekeringsovereenkomst kan invoeren om zich van zijn verplichtingen tegenover de verzekerde te bevrijden* »¹⁵³. Par conséquent, le défaut d'accès à la profession de l'entrepreneur, fait antérieur au sinistre, entraînant la nullité du contrat d'entreprise, n'empêche pas l'intervention de l'assureur de l'entrepreneur à l'égard du maître d'ouvrage. Ainsi, même si le preneur d'assurance s'est rendu coupable de manœuvres dolosives au moment de la conclusion du contrat, en dissimulant son absence d'accès à la profession pour le projet déterminé, cela ne permet pas à l'assureur d'échapper à son obligation d'indemniser la personne lésée. Néanmoins, l'assureur pourra ensuite se retourner contre le preneur d'assurance pour réclamer le remboursement de ses débours¹⁵⁴.

Pour que l'assureur de l'entrepreneur ne soit pas appelé à intervenir, il faudrait un jugement définitif prononçant la nullité du contrat, rendu avant la survenance du sinistre¹⁵⁵. Dans ce cas, la personne lésée qui exerce l'action directe a le droit de contester la résiliation du contrat intervenue avant le sinistre¹⁵⁶. Un autre cas dans lequel l'assureur peut échapper à son intervention serait celui où il oppose à la personne lésée les exceptions qui ont pour objet la portée même du contrat, comme par exemple l'absence de couverture de tel type de dommage¹⁵⁷. L'article 3 de la loi du 31 mai 2017 définit le champ d'application de la loi et

¹⁵¹ Entretien avec Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, le 6 avril 2018.

¹⁵² C. PARIS, « Droit des assurances - Notes de cours », Presses Universitaires de Liège, 2017-2018, p. 216.

¹⁵³ K. UYTTERHOEVEN, *op.cit.*, p.419, Trad. Lib. : « *cela concerne tous les moyens de défense que l'assureur peut invoquer en vertu de la loi ou d'un contrat d'assurance existant afin de s'affranchir de ses obligations envers l'assuré* » ; Cass., 7 juni 2012, *N.J.W.*, 2012, 642, noot D. WUYTS.

¹⁵⁴ Pour autant que l'assureur se soit réservé un droit de recours dans le contrat, article 152 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

¹⁵⁵ Article 151, §1, al. 2 de la loi du 4 avril 2014.

¹⁵⁶ Cass., 12 février 2014, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15120.

¹⁵⁷ C. PARIS, *op.cit.*, p. 217.

spécifie notamment ce qui n'est pas couvert. L'assureur pourrait alors, sur base de cet article, refuser d'intervenir car le dommage subi par la victime serait par exemple esthétique, ou encore, inférieur à 2.500 euros¹⁵⁸. Enfin, l'assureur pourrait invoquer la déchéance de la garantie, sanction conventionnelle de l'inexécution d'une obligation contractuelle par l'assuré prévue à l'article 62 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Cependant, pour ce faire, il faut que l'obligation imposée soit prévue dans le contrat et que le manquement à cette obligation soit en relation causale avec la survenance du dommage. Dans le cadre de cette dernière hypothèse, l'on se retrouverait avec des contrats d'assurance dans lesquels l'assureur imposera, sous peine de déchéance, toutes sortes d'obligations à l'assuré, ce qui pourrait bien mettre à mal l'objectif de la loi.

Il serait judicieux de demander à l'entrepreneur, lors de la conclusion du contrat d'assurance, tous les accès à la profession dont il dispose afin d'éviter toute discussion ultérieure à ce sujet. Or, en pratique, la Fédérale Assurance par exemple, ne procède pas de la sorte. Elle se limite à demander le numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises et le travail précis qu'il va réaliser, sans systématiquement vérifier les accès à la profession du preneur d'assurance¹⁵⁹.

SECTION 6. QUELS SERONT LES TARIFS APPLIQUES ?

Une des grandes difficultés pour déterminer le tarif applicable dans le secteur de la construction est que le « risque entrepreneur » n'est pas homogène. On ne peut assurer de la même manière un entrepreneur de marchés publics et un maçon travaillant en personne physique¹⁶⁰. De plus, le risque est très variable compte tenu de la multiplicité des hypothèses, dont, par exemple, la construction d'un immeuble ou une rénovation d'habitation¹⁶¹.

Il s'agit pour les entreprises d'assurance de déterminer une prime pour une couverture de dix ans, dont le point de départ est indéterminé. Pour que le preneur paie une prime qui soit le reflet de son propre risque, les assureurs recourent à la segmentation¹⁶². Cette technique consiste à déterminer une prime proportionnelle au risque à assurer en fonction d'un certain nombre de caractéristiques du risque en question¹⁶³. Plusieurs formules sont donc possibles avec différents tarifs en fonction de l'activité à assurer et la nature des travaux (nouvelle construction, rénovation, etc.)¹⁶⁴. Cependant, très peu de compagnies d'assurance ont déjà

¹⁵⁸ Article 3, 3° et 8 de la loi du 31 mai 2017.

¹⁵⁹ Entretien avec Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, le 6 avril 2018.

¹⁶⁰ 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 ? » - 2^{ème} partie, *op.cit.*, p. 15432-8, n° 113.

¹⁶¹ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 185.

¹⁶² M. FONTAINE, « Section 4 - Obligations de l'assuré » in *Droit des assurances*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 247.

¹⁶³ V. CALLEWAERT, « Les nouvelles règles applicables en matière de segmentation et en assurances de dommages » in *La nouvelle loi du 4 avril 2014 relative aux assurances*, Bruxelles, Bruyant, 2015, p.52 ; C. PARIS, *op.cit.*, p. 7.

¹⁶⁴ Entretien avec Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, le 6 avril 2018.

établi leurs tarifs et leurs polices d'assurance, il est donc difficile, à ce stade, de déterminer avec précision les tarifs qui seront utilisés.

Toutefois, nous pouvons déjà disposer des tarifs qui seront appliqués par la Fédérale Assurance, par le biais de « simulations »¹⁶⁵. Dans la première simulation, l'entrepreneur devra payer une prime de 768,44 euros pour des travaux de toiture s'élevant à 50.000 euros permettant de couvrir l'entrepreneur ainsi que ses sous-traitants. Une seconde simulation concerne une demande clé sur porte. Il s'agit d'un promoteur-entrepreneur qui réalisera la construction d'une ou plusieurs habitations neuves pour un montant total de 250.000 euros. Le taux de la prime s'élèvera à 1.395,67 euros et couvrira tous les professionnels soumis à l'obligation d'assurance décennale intervenants sur le chantier. Une dernière simulation concerne la demande d'un entrepreneur pour la construction d'un gros œuvre fermé pour un montant de 150.000 euros et couvrant le preneur et ses sous-traitant. La prime est fixée à 959,43 euros.

De plus, les grosses entreprises de construction peuvent se voir bénéficier d'un taux préférentiel car elles possèdent un important chiffre d'affaire avec un grand volume de problèmes potentiels. L'entreprise « T.PALM »¹⁶⁶, par exemple, souscrira de préférence à une police abonnement et bénéficiera d'un taux très faible comparé aux petits entrepreneurs. Comme dit précédemment, les taux définis par les compagnies d'assurance ne sont pas encore définitifs et officiels mais pour avoir une idée, « T.PALM » a obtenu un taux de 0,22% annoncé oralement par un assureur et qui couvrira les entrepreneurs et les sous-traitants¹⁶⁷. Ainsi, pour un gros œuvre de 200.000 euros, la prime sera d'environ 440 euros (éventuels frais et taxes à ajouter), ce qui est bien inférieur aux simulations exposées ci-avant.

CHAPITRE 3. LE SYSTÈME FRANÇAIS

La loi française dite « Loi Spinetta » est en vigueur en France depuis de nombreuses années. Eu égard à la spécificité de ce régime d'assurance en vigueur chez nos voisins français, une brève description se révélera intéressante pour, dans un deuxième temps, mettre en balance le système français et belge afin de déterminer les forces et faiblesses de chacun.

¹⁶⁵ Entretien avec Monsieur Marc-Antoine Lemaigre, sous-directeur à la Fédérale Assurance, le 6 avril 2018.

¹⁶⁶ Entreprise de construction à Theux.

¹⁶⁷ Entretien avec Sophie Daoust, Directrice Juridique chez T.PALM, le 17 avril 2018.

SECTION 1. LA LOI SPINETTA

§1. Raisons d'être

La nécessité d'une réforme du régime de l'assurance se faisait ressentir depuis longtemps, surtout au temps où l'ingénieur général *Spinetta* recevait pour mission en 1974 de faire des propositions, étant donné l'apogée de l'industrie du bâtiment en France¹⁶⁸.

L'on faisait état de plusieurs lacunes justifiant le besoin d'une réforme. Il était notamment invoqué une protection trop faible de l'utilisateur caractérisée par une sous-assurance du secteur de la construction¹⁶⁹ et une déresponsabilisation des acteurs de la construction¹⁷⁰, alors qu'on souhaite accélérer l'indemnisation des maîtres d'ouvrages exposés à des procès longs et coûteux¹⁷¹.

Pour lutter contre l'insolvabilité du responsable face à laquelle le maître d'ouvrage se trouvait bien souvent confronté, les juges français avaient tendance à condamner *in solidum* l'architecte¹⁷². Bien que ce dernier soit tenu depuis 1941 de s'assurer pour l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, ce système faisait peser sur eux une lourde responsabilité ainsi que des charges trop importantes sur leurs assureurs¹⁷³.

Pour pallier à ces tristes constats et répondre aux objectifs annoncés, la loi française dite « Loi Spinetta » du 4 janvier 1978¹⁷⁴ a vu le jour. Il y est défini le régime de responsabilité des participants à l'acte de construire et l'assurance de ces responsabilités¹⁷⁵.

§2. Principes généraux

Le système mis en place relève d'un système « à double détente » distinguant la réparation matérielle, qui se veut rapide, de la détermination des responsabilités qui peut, le cas échéant,

¹⁶⁸ P. MAURIN, « L'expérience de la loi française du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, p. 147.

¹⁶⁹ J. LE GALL, *La réforme de l'assurance et de la responsabilité en matière de construction*, S. L., Presse universitaire d'Aix Marseille, 1979, p. 49.

¹⁷⁰ P. MAURIN, *op.cit.*, pp. 147-148.

¹⁷¹ A. ASTEGIANO-LA RIZZA, « Les assurances de la construction - Rapport français » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 163.

¹⁷² J. NICODEME, *op.cit.*, p. 99.

¹⁷³ *Ibid.*, pp. 99-100.

¹⁷⁴ Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, *J.O.*, 5 janvier 1978.

¹⁷⁵ P. MAURIN, *op.cit.*, p. 147.

être plus lente¹⁷⁶. Il en résulte donc une « association singulière entre une assurance de responsabilité et une assurance de biens »¹⁷⁷.

La priorité est donnée à l'assurance dite « dommages-ouvrage » mise à la charge du maître d'ouvrage. Cette assurance offre une garantie immédiate de la réparation des désordres¹⁷⁸, ce qui l'identifie à une assurance de préfinancement¹⁷⁹. En d'autres termes, le maître d'ouvrage reçoit les fonds nécessaires au seul vu des malfaçons sur son immeuble¹⁸⁰, sans recherche de responsabilité¹⁸¹. L'assureur, subrogé dans les droits et actions du propriétaire de l'ouvrage, agira, dans un deuxième temps, contre le ou les responsables couverts par une assurance obligatoire responsabilité civile décennale¹⁸².

La seconde assurance consiste en une garantie obligatoire couvrant la responsabilité décennale de toute personne intervenant à l'acte de bâtir en qualité de constructeur, appelée à intervenir sur recours de l'assureur « dommages-ouvrage »¹⁸³. Les personnes concernées qualifiées de « constructeurs » sont l'ensemble des intervenants liés par un contrat de louage d'ouvrage au maître d'ouvrage ainsi que les promoteurs ou vendeurs et les fabricants d'ouvrages ou partie d'ouvrage¹⁸⁴. Il ressort clairement une volonté de toucher le plus grand nombre possible d'intervenants à l'acte de construire¹⁸⁵. S'agissant d'une responsabilité de plein droit, la notion de faute est abandonnée et la charge de la preuve incombe au présumé responsable¹⁸⁶. Quant au champ d'application, cette obligation d'assurance est limitée aux « travaux de bâtiment », sans qu'aucune définition légale ne soit donnée¹⁸⁷.

L'absence d'assurance « dommages-ouvrage » dans le chef du maître d'ouvrage ne constitue pas une cause d'exonération de la responsabilité du constructeur¹⁸⁸. Dans ce cas, le maître d'ouvrage, victime de dommages, peut lui-même agir directement contre l'assureur du constructeur qui ne peut échapper aux conséquences de sa propre responsabilité¹⁸⁹.

¹⁷⁶ P. MAURIN, *op.cit.*, p. 148 ; Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P.*, Paris, Dalloz, 2007-2008, p. 48.

¹⁷⁷ C. COULON, « Les assurances de la construction - Rapport de synthèse » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 109.

¹⁷⁸ C. CHAUVIN, « L'expérience française : modèle à suivre ou écueil à éviter », *Bull. ass.*, 2000, dossier n°6, Kluwer, p. 149.

¹⁷⁹ A. ASTEGIANO-LA RIZZA, « Les assurances de la construction - Rapport français » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 163.

¹⁸⁰ C. COULON, *op.cit.*, p. 109.

¹⁸¹ H. DE RODE et M. COLLIGNON, *op.cit.*, p. 64.

¹⁸² *Ibid.*, p. 64 ; A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.*, p. 163.

¹⁸³ C. CHAUVIN, *op.cit.*, p. 149.

¹⁸⁴ P. MAURIN, *op.cit.*, p. 149.

¹⁸⁵ *Ibid.*, p. 162.

¹⁸⁶ *Ibid.*, p. 149.

¹⁸⁷ C. CHAUVIN, *op.cit.*, p. 150.

¹⁸⁸ A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.*, p. 176.

¹⁸⁹ Cass., 29 mars 2000, *R.G.D.A.*, 2000, p. 156.

Ces deux garanties sont souscrites pour une période de dix ans après la date de réception-agréation des travaux. Et pour gérer ce risque de longue durée, « *un système de gestion par capitalisation d'une cotisation unique, payée au début des travaux, a été mis en place, dès 1979, pour l'assurance « dommages-ouvrage », depuis 1983 pour l'assurance de responsabilité décennale* »¹⁹⁰. S'agissant d'assurances obligatoires, les assureurs ayant refusé de délivrer une garantie d'assurance, peuvent être contraints de le faire par le Bureau Central de Tarification¹⁹¹.

SECTION 2. UN SYSTEME N'EST PAS L'AUTRE

La loi du 31 mai 2017, dite loi « Peeters » n'a pas décidé de faire un copier-coller de la loi Spinetta. Les objectifs poursuivis ne sont pas identiques et la Belgique et la France ont décidé de mettre en place un régime d'assurance pour le secteur de la construction assez différent, chacun avec ses forces et ses faiblesses. Néanmoins, il est intéressant de constater que le régime juridique belge s'est basé sur l'expérience de la loi Spinetta afin de ne pas reproduire certaines erreurs.

Les objectifs poursuivis par la loi Spinetta, étaient tout à fait honorables, mais pour les atteindre, le législateur français a dû mettre en place un système plus lourd et plus cher que la loi Peeters. Les délais d'indemnisation du maître d'ouvrage ont diminué et l'obligation d'assurance est globalement respectée¹⁹². Cependant, d'autres objectifs poursuivis par la loi Spinetta n'ont pas été atteints, suite, entre autre, à une sous-évaluation du coût que cela allait impliquer¹⁹³. En ce qui concerne le système belge, la protection du maître d'ouvrage sera renforcée et la différence de traitement relevée par la Cour constitutionnelle en 2007 est quasiment supprimée¹⁹⁴. Cependant, la loi Peeters risque d'engendrer de longs délais d'indemnisation si les intervenants d'un chantier soumis à l'obligation d'assurance souscrivent une police individuelle. L'on se retrouvera en présence de « doublons » et les compagnies d'assurance en profiteront pour se jeter la balle entre elles, arguant que la responsabilité de leur assuré n'est pas établie. En effet, « assurance de la responsabilité » ne signifie pas toujours « réparation » puisqu'en vertu de l'obligation de l'assureur de prendre fait et cause pour son assuré¹⁹⁵, il aura pour mission de contester la responsabilité de son assuré, s'il y a lieu¹⁹⁶. Le système français ne rencontre pas ce problème puisque l'assurance dommages obligatoire a pour but de garantir la certitude et la rapidité de la réparation¹⁹⁷, la recherche de responsabilité n'intervenant que dans un second temps.

¹⁹⁰ C. CHAUVIN, *op.cit.*, p. 149.

¹⁹¹ A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.*, p. 164.

¹⁹² C. CHAUVIN, *op.cit.*, p. 150.

¹⁹³ PH. FONTAINE, De quelques récentes évolutions dans l'assurance du secteur de la construction, *Bull. ass.* 2005, liv. 1., p.25.

¹⁹⁴ « Quasiment » car les architectes sont toujours obligés de souscrire à une assurance de responsabilité professionnelle.

¹⁹⁵ Article 143 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

¹⁹⁶ B. DUBUISSON, *op.cit.*, p. 217.

¹⁹⁷ J. NICODEME, *op.cit.*, p. 100.

Nos voisins français ont opté pour un système « à double détente », alors que les assurances de la construction en droit belge sont caractérisées par un « éclatement » des garanties destinées à couvrir la responsabilité des intervenants à l'acte de bâtir¹⁹⁸. De plus, le législateur français a décidé de passer d'un système de faute prouvée à celui de faute présumée¹⁹⁹. En ce qui concerne l'assurance dommages obligatoire, elle a pour inconvénient de faire supporter le risque au maître d'ouvrage²⁰⁰.

L'une des raisons pour laquelle la couverture d'assurance offerte par la loi du 31 mai 2017 est plus restreinte que celle qui était prévue par l'article 9 de la loi du 20 février 1939 se base sur l'expérience de la loi Spinetta. Le législateur belge craignait en effet que, par le fait de l'introduction d'une obligation générale d'assurance pour tous les bâtiments dans le secteur de la construction, il en résulte une augmentation substantielle des coûts de la construction, comme cela s'est produit lors de l'introduction de la loi Spinetta²⁰¹. Selon le Ministre Peeters, cela a entraîné une augmentation des coûts de la construction d'environ 5%²⁰².

Enfin, comme cela s'est produit en France²⁰³, on peut craindre que la loi Peeters provoque une déresponsabilisation des intervenants à l'acte de construire car ils assumeront différemment leurs responsabilités²⁰⁴, sachant que leur responsabilité décennale est désormais couverte par leur compagnie d'assurance.

¹⁹⁸ N. SCHMITZ, *op.cit.*, p. 133.

¹⁹⁹ PH. FONTAINE, De quelques récentes évolutions dans l'assurance du secteur de la construction, *op.cit.*, p.25.

²⁰⁰ J. NICODEME, *op.cit.*, p. 101.

²⁰¹ Rapport au nom de la commission de l'industrie, de la politique scientifique, de l'éducation, des institutions scientifiques et culturelles nationales, des travailleurs indépendants et de l'agriculture, publié par Mme NELE LIJNEN, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2016-2017, sess. ord., n°2412/003, p. 10.

²⁰² *Ibid.*, p. 10

²⁰³ « Jurim Pratique. La promotion immobilière. Colloque du 21 février 2008 - Table ronde », *Jurim Pratique*, 2008/02, p. 153.

²⁰⁴ « Notes de la Confédération Construction », *Jurim Pratique*, 2010/3, p. 85.

CONCLUSION

Plusieurs objectifs sont poursuivis par l'instauration de la loi du 31 mai 2017. Elle *réduit*, d'abord et surtout, l'inégalité de traitement constatée par la Cour constitutionnelle en juillet 2007, mais ne la fait malheureusement pas disparaître puisque les architectes restent soumis à une obligation d'assurance qui leur impose de couvrir leur responsabilité professionnelle. Ensuite, elle recherche une plus grande protection du maître d'ouvrage, ce dernier se trouvant très souvent face à un débiteur insolvable et prenant par conséquent l'habitude de riposter par le mécanisme de l'obligation *in solidum*.

Le législateur belge a fait le choix d'opter pour une obligation d'assurance, mais à objet limité²⁰⁵. La loi ne couvre pas la majorité des manquements que peuvent affecter l'exécution d'un contrat d'entreprise de construction, se limitant à la responsabilité décennale pour vice grave caché au bénéfice du maître d'ouvrage qui fait faire un travail immobilier à une habitation destinée au logement²⁰⁶. Néanmoins, une approche prudente en la matière peut s'avérer judicieuse, eu égard notamment à l'expérience du système français qui a servi d'exemple, quitte à étendre l'objet de l'assurance obligatoire ultérieurement²⁰⁷.

Bien qu'à l'heure d'écrire ces lignes, il est difficile de déterminer quels seront les taux de prime appliqués, l'augmentation des tarifs dans le secteur de la construction est inévitable. On peut redouter également une diminution des règlements amiables. La pratique selon laquelle, en cas de défauts ou vices sur le chantier, l'intervenant à l'acte de construire proposait une réparation en nature pour éviter tout contentieux judiciaire, sera moins prise en compte. L'assuré se dirigera automatiquement vers sa compagnie d'assurance lorsque le maître d'ouvrage se plaindra de malfaçons. De plus, des conflits d'intérêts entre assureur et assuré peuvent survenir, ce qui va compliquer la résolution des contentieux, au détriment du maître d'ouvrage.

Bien que la loi Peeters ne permet pas de résoudre tous les problèmes susceptibles de survenir dans le secteur de la construction, elle constitue une étape importante dans un secteur complexe et sujet à de nombreux questionnements dont on ne peut que se réjouir. A cet égard, le Conseil des ministres a approuvé ce 27 avril un avant-projet de loi relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle pour les prestataires de service intellectuel dans le secteur de la construction, apportant notamment des modifications à la loi du 31 mai 2017²⁰⁸.

²⁰⁵ A. DELVAUX, *op.cit.*, p. 185.

²⁰⁶ *Ibid.*, p. 186.

²⁰⁷ Rapport au nom de la commission de l'industrie, de la politique scientifique, de l'éducation, des institutions scientifiques et culturelles nationales, des travailleurs indépendants et de l'agriculture, publié par Mme NELE LIJNEN, *Doc. parl., op.cit.*, p. 13.

²⁰⁸ Conseil des ministres du 27 avril 2018. Pour plus de détails, voy. <http://www.presscenter.org/fr/pressrelease/20180427/responsabilite-civile-dans-le-secteur-de-la-construction>.

BIBLIOGRAPHIE

LEGISLATION

- Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs et 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, *M.B.*, 9 juin 2017, dite loi « Peeters ».
- Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.
- Loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, *M.B.*, 25 avril 2006, dite loi « Laruelle ».
- Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971.
- Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939.
- Arrêté royal du 18 avril 1985 portant approbation du Règlement de déontologie établi par le Conseil national de l'Ordre des Architectes, *M.B.*, 8 mai 1985.
- Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, *J.O.*, 5 janvier 1978.

DOCUMENTS PARLEMENTAIRES

- *Doc. parl.*, Ch. repr., 2016-2017, n°2412/001.
- *Doc. parl.*, Ch. repr. 2016-2017, n°2412/003.

DOCTRINE

- ABBELOOS, W. en ABBELOOS, D., « De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect: tendenzen in de recente rechtsleer en rechtspraak », *A.J.T.*, 2000-01.
- ASTEGIANO-LA RIZZA, A., « Les assurances de la construction - Rapport français » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 163-181.
- BOCKOURT, J., DE COCQUÉAU, B., DELVAUX, A., DEVOS, B. et SIMAR, R., « Chapitre 9 - Responsabilité après réception-agrégation » in *Le contrat d'entreprise*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 249-279.

- BURETTE, C et KOHL, B., « 4 - Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception » in *Les obligations et les moyens d'actions en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 237-291.
- CALLEWAERT, V., « Les nouvelles règles applicables en matière de segmentation et en assurances de dommages » in *La nouvelle loi du 4 avril 2014 relative aux assurances*, Bruxelles, Bruyant, 2015, pp. 51-68.
- CHARDON, C., « Les assurances de l'entreprise et la responsabilité décennale », *Jurim Pratique*, 2010/3, pp. 117-136.
- CHAUVIN, C., « L'expérience française : modèle à suivre ou écueil à éviter », *Bull. ass.*, 2000, dossier n°6, Kluwer.
- COULON, C., « Les assurances de la construction - Rapport de synthèse » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 109-118.
- DE COCQUEAU, B., « L'obligation d'assurance de la responsabilité professionnelle des entrepreneurs : où en est on ? », *Jurim pratique*, 2010/3, pp. 71-78.
- DE COCQUEAU, B et DEVOS, B., « L'architecte - Quelques éléments d'actualité », in *Les responsabilités professionnelles*, coll. C.L.J.B., Limal, Anthemis, 2017, pp. 35-117.
- DELVAUX, A., « Questions actuelles relatives aux intervenants dans la construction et leurs responsabilités avant la réception agrégation » in *Droit de la construction*, coll. CUP, vol XII, Ed. Formation Permanente CUP, Liège, 1996, pp. 37-162.
- DELVAUX, A., « L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale pour vices graves : un aboutissement ou une étape ? », *For. Ass.*, 2017/8, pp. 181-186.
- DEVOS, B. « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale: première analyse », *For. immo.*, 2017/17, pp. 1-5.
- 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 ? » - 1^{ère} partie, *R.G.A.R.*, 2017/9, p. 15421.
- 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 ? » - 2^{ème} partie, *R.G.A.R.*, 2017/10, p. 15432.
- DE RODE, H. et COLLIGNON, M., « Les assurances obligatoires en Europe - Etat de droit comparé », *Bull. ass.*, dossier n°7, 2001, pp.47-79.
- DE RODE, H., « Obligations de l'assureur : la direction du litige - Principes », *Rép. not.*, Tome XII, Le droit commercial et économique, Livre 10/2, Les contrats d'assurance particuliers, Bruxelles, Larcier, 2016.

- DUBUISSON, B., « Vers une assurance obligatoire dans le secteur de la construction. Conclusions » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyses et perspectives*, coll. Droit des assurances, n° 12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp. 213 à 222.
- DURANT, I., DE BRIEY, R., DUBLOT, J., HENRY, P., KOHL, B., LOUVEAUX, B. et SINDIC, B., « I - L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 » in *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 254-274.
- FONTAINE, M., « Section 4 - Obligations de l'assuré » in *Droit des assurances*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 238-282.
- FONTAINE, PH., De quelques récentes évolutions dans l'assurance du secteur de la construction, *Bull. ass.* 2005, liv. 1.
- FONTAINE, PH., « La réponse de l'assurance : examen des couvertures et de leur évolution, partie 2. L'assurance face aux risques des entreprises de construction » in *Les assurances de construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp. 107-144.
- FONTAINE, PH., « Construire et s'assurer, est-ce compatible ? », in *Travaux de construction et assurances*, *Bull. ass.*, 1997, dossier n°4.
- HAVET, B., « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale - Les entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction et de travaux immobiliers et portant modification sur la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et la profession d'architecte - Analyse », *Le pli juridique*, 2017, vol. 40.
- KOHL, B., « 4 - L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction et les obligations du notaire » in *Chroniques notariales - Volume 66*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 265-283.
- KOHL, B., *Contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 542-578.
- KOHL, B., « L'assurance obligatoire des architectes et la jurisprudence de la Cour constitutionnelle. Vers une réforme de l'assurance en droit de la construction ? » in *L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 253-304.
- KOHL, B., L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité, *R.G.D.C.*, 2008, liv. 7.
- KOHL, B. et VAN HOUTTE-VAN POPPEL, V., *De aanemingsvorenformst*, coll. Artikel & Commentaar, Maline, Kluwer, 2012.

- LE GALL, J., *La réforme de l'assurance et de la responsabilité en matière de construction*, S. L., Presse universitaire d'Aix Marseille, 1979.
- MAURIN, P., « L'expérience de la loi française du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta » in *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n°12, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 2003, pp. 147-178.
- NICODEME, J., « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction », *Bull. ass.* 2000, dossier n°6, pp. 73-109.
- PARIS, C., « Droit des assurances - Notes de cours », Presses Universitaires de Liège, 2017-2018.
- ROUSSEL, J., « Assurance décennale et construction européenne », *R.D.I.*, avril 2010.
- SCHMITZ, N., « Les assurances de la construction - Rapport belge » in *L'immeuble et la responsabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 133-151.
- SCHUERMANS, L. et VAN SCHOUBROECK, C., « L'assurance Tous Risques Chantier. Assurance TRC », *T.B.O.*, 2007/4.
- 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.*, 2017/5.
- VAN OMMESLAGHE, P., « Examen de jurisprudence 1974-1982 - Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986.
- VERGAUWE, J.-P., *Le droit de l'architecture*, Bruxelles, De Boeck, 1991.

JURISPRUDENCE

- C. Const., 12 juillet 2007, n°100/2007.
- Cass., 4 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206.
- Cass., 18 octobre 1973, *J.T.*, 1974, p. 210, P. RIGAUX.
- Cass. fr., 2 décembre 1981, *J.C.P.*, 1982, IV, p. 74.
- Cass., 18 novembre 1983, *J.T.*, 1984, p. 459.
- Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438.
- Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, I, p. 983.
- Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401.
- Cass., 5 mai 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1046.
- Cass., 29 mars 2000, *R.G.D.A.*, 2000, p. 156.
- Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339.
- Cass. 7 juni 2012, *N.J.W.*, 2012, 642, noot D. WUYTS.
- Cass., 12 février 2014, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15120.

- Cass., 5 septembre 2014, *J.T.*, p. 381.
- Gand, 13 juin 1959, *R.W.*, 1960-1961, col. 591.
- Civ. Huy, 8 décembre 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 22.
- Bruxelles, 26 septembre 1974, *R.G.A.R.*, 1975, 375.
- Gent, 5^o kamer, 16 juni 1975, *R.J.I.*, 1977, 311.
- Comm. Bruxelles, 8 septembre 1984, *Entr. et dr.*, 1985, p. 35.
- Civ. Bruges, 1^{ère} chambre, 7 mai 1986, *R.W.* 1989-90, p. 719.
- Bruxelles, 10 avril 1987, *Res. jur. imm.*, 1987, p. 95.
- Antwerpen, 11 oktober 1994, *T. Aann.*, 1995, 16.
- Anvers (2^e ch. bis), 13 novembre 2002, *N.J.W.*, 2003, p. 1941, note W. GOSSENS.
- Liège, 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n°13881.
- Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199.
- Rb. Antwerpen, 16 februari 2016, *T. Aann.*, 2017, 267.
- Antwerpen, 3 mei 2017, *T.Aann.*, 2017, 278.

SOURCES INTERNET

- <http://www.juridat.be>
- <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir>.
- <http://www.elios-ec-eu>
- <http://www.lachambre.be>
- <http://www.presscenter.org>
- <http://www.abex.be>

AUTRES

- « Jurim Pratique. La promotion immobilière. Colloque du 21 février 2008 - Table ronde », *Jurim Pratique*, 2008/02.
- « Notes de la Confédération Construction », *Jurim Pratique*, 2010/3.
- Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, *J.C.P.*, Paris, Dalloz, 2007-2008.

