



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS



SEMINAIRE AUTOMNE 2018

- LA RÉCEPTION ET LA LOI PEETERS

Mission statement

Mission
statement

- Protect s'engage à un partenariat humain avec les professionnels de la construction afin de les conseiller, de les assister et de prendre soin d'eux, de manière proactive et réactive, à partir d'une expertise pertinente. Protect s'efforce ainsi de devenir la référence dans le secteur.

Vision

- Protect veut protéger les professionnels de la construction contre les risques associés à leur profession.

Ensemble de services standard Protect

Protect offre les services supplémentaires suivants:

- Des avis juridiques fournis par notre service **d'étude**
 - Assistance et avis juridiques en fonction de prévention de sinistres, notamment
 - Révision contrats (assurance & responsabilité)
 - **Révision des rapports d'adjudication**
 - Questions marchés publics relatives à la mission du concepteur
 - Assistance & avis pour
 - Problèmes sur chantier en fonction de la responsabilité
 - Sinistre ou risque de sinistre après la réception
 - Début des travaux sans avertissement
 - Refus par le maître d'ouvrage de désigner un ingénieur ou de suivre les directives de l'ingénieur**

Ensemble de services standard Protect

Protect offre les services supplémentaires suivants:

- Formation et prévention
 - Séminaires et workshops
 - Protect bulletin & e-news
- Volet client MyProtect

Tool My Protect



Mes assurances



Mes chantiers

14 notifications

Mon profil

Déconnexion

MyProtect

 <h3>Mes assurances</h3> <p>Polices en cours Des Offres Sinistres Déclaration annuelle Certificats d'assurance et de chantier</p> <p>Allez vers mes assurances</p>	 <h3>Mes chantiers</h3> <p>Demande et archivage de vos attestations décennales habitation Contrôle de vos partenaires de construction Automatisation de votre déclaration annuelle</p> <p>Allez vers mes chantiers</p>
---	---

Vous avez une question ?

Mes assurances

221 Chaussée de Jette, 1000 Bruxelles +32 (0)2 411 41 14 Protect.be Myprotect NL

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Mes assurances Mes chantiers 14 notifications Mon profil Déconnexion

Home Polices Sinistres Offres Bibliothèque

POLICES Déclaration annuelle

00/A.1002	RC Professionnelle	Actions
-----------	--------------------	---------

SINISTRES Déclaration de sinistre

120001031	Divers	●	04/07/2013
-----------	--------	---	------------

OFFRES Demande d'offre

Offre WEB	Globale	●	18/10/2018
Offre WEB	Responsabilité Civile	●	28/08/2018
Offre WEB	TRC	●	29/10/2018
Offre WEB	TRC	●	24/10/2018
Offre WEB	Globale	●	18/10/2018
Offre WEB	TRC	●	22/10/2018
Offre WEB	Globale	●	31/10/2018
Offre WEB	Globale	●	22/10/2018
Offre WEB	Globale	●	22/10/2018
Offre WEB	Globale	●	31/10/2018
Offre WEB	Globale	●	26/10/2018
Offre WEB	Globale	●	30/10/2018
Offre WEB	Globale	●	31/08/2018

Vous avez une question?

Mes chantiers

MES ATTESTATIONS Nouvelle demande

Chantier	Adresse	
Lier	BOSSTRAAT, 2500 LIER	
Berlaar	SMIDSTRAAT, 2590 BERLAAR	

MES CHANTIERS Nouveau chantier

Chantier	Maître d'ouvrage	
Ganshoren	Adriana Pop	
Ramboer	Ramboer rebecca	
Lier	-	
Berlaar	-	
Waterloo	-	

MES RELATIONS Nouvelle relation

Nom	Fonction	
Jacobson		
Beno		
DE JONGHE		
Frederik Kwiek	Architect *	
Michael Igts	Bouwvoorzitter	

POURQUOI UTILISER MES CHANTIERS?

Mes Chantiers est une base de données privée facultative permettant de centraliser toutes vos données et de faciliter votre obligation de contrôle. Vous pouvez:

- 1) Demander et archiver les attestations individuelles par chantier et celles des partenaires de construction;
- 2) Déposer l'intégralité des données complétées dans votre déclaration annuelle.

En aucun cas Protect ne consultera les données introduites dans Mes Chantiers

[Vous avez une question ?](#)



I: LA RECEPTION

La réception comme principe légal

- Réglementation des marchés publics
 - AR exécution 14 janvier 2013
- Réglementation Breynne
 - Loi sur les projets de logement du 9 juillet 1971 et AR du 21 octobre 1971
- Réglementation classique privée
 - Code civil?

La réception comme agréation

- Transfert des travaux au maître de **l'ouvrage** qui les reçoit
- Obligation contractuelle de **l'entrepreneur** et du maître de **l'ouvrage**
- Acceptation des travaux et/ou services par le maître de **l'ouvrage** concernant les vices apparents
- Le concepteur ne réceptionne pas!

Agréation unique double réception

Marchés publics

- Réception provisoire pour les travaux
- Une réception pour les services

Loi Breyne

- RD sauf clause contraire

Marché privé classique

- une agréation sauf clause contraire
- RP lorsqu'il est prévu contractuellement que la RP vaut agréation

Exigences de forme

- Contradictoire ou tacite
- Quand tacite? En cas de comportements qui ne sont pas susceptibles **d'une** autre interprétation
- Sécurité juridique : procès-verbal de réception provisoire stipulant clairement que la réception vaut agrégation des travaux et services et constitue le point de départ de la **responsabilité décennale de l'entrepreneur et de l'architecte**

A) TCom Verviers, 10 février 2014, inédit.

- **Projet de construction d'un commerce de fleurs**
- Pas de procès-verbal de RP mais 13 août 2003 : ouverture du commerce
- **Rapidement, le MO se plaint de problèmes de pertes d'eau**
- 10 septembre 2013 : Citation (après 10 ans et 1 mois)
- La prescription est invoquée car réception au moment ouverture commerce
- **Le tribunal considère qu'il n'y a pas eu réception tacite car :**
 - **le MO s'est plaint** « quasi immédiatement » des problèmes
 - les parties n'ont pas contesté l'existence du problème

A) TCom Verviers, 10 février 2014, inédit.

- Il est donc considéré qu'il n'y a pas eu réception provisoire pour les problèmes soulevés, qui ont été réservés
- Le tribunal considère que le délai de responsabilité décennale a commencé à courir après le 10 septembre 2003 de sorte que l'action n'est pas prescrite
- 12 mars 2015 : la Cour d'appel de Liège confirme ce jugement en précisant que la réception n'a pu intervenir qu'une fois les travaux de réparation et de réfection exécutés en 11/2003

B) TPI Hainaut (div Mons), 3 octobre 2016, inédit.

- 2004-2005 : Travaux de construction d'une annexe d'un immeuble
- Problèmes d'étanchéité surviennent
- Procédure judiciaire – l'expert constate un problème de conception
- L'expert constate également que le vice n'affecte pas la stabilité ou la solidité du bâtiment mais qu'il n'était pas apparent : vice caché léger

B) TPI Hainaut (div Mons), 3 octobre 2016, inédit.

- Contrat prévoit que la RP des travaux entraîne la décharge de l'architecte pour les vices cachés légers et que l'occupation sans réserves vaut réception à l'égard de l'architecte
- Aucun procès-verbal de RP
- MAIS : travaux payés et prise de possession des lieux par MO sans réserves majeures
- **Le tribunal considère qu'en application du contrat : il y a eu réception provisoire**
- La demande est déclarée non fondée

C) TPI Hainaut (div Tournai), 24 septembre 2018, inédit.

- **Projet de construction d'une habitation**
- Le contrat prévoit notamment : la réception provisoire entraîne agrégation, constitue le point de départ de la **responsabilité décennale et décharge l'architecte des vices cachés légers**
- Le tribunal considère que pour donner un sens à ces clauses, il importe de considérer que la réception est **personnelle et ne vaut que pour l'intervenant concerné**
- **Pas de réception expresse des services de l'architecte**

C) TPI Hainaut (div Tournai), 24 septembre 2018, inédit.

- L'architecte invoque une réception tacite du fait de l'emménagement des MO dans l'immeuble
- Le tribunal considère que « *la simple prise de possession de l'immeuble n'est pas suffisante pour qu'il y ait agréation des prestations de l'architecte* »
- « *Il faut que la volonté d'agréer les travaux et donc de renoncer à tout recours à l'égard de l'architecte se déduise nécessairement du comportement des maîtres de l'ouvrage* »
- « *Par contre, la prise de possession de l'ouvrage et son utilisation prolongée sans réserve, de même que le paiement du prix sans réserve sont des actes qui permettent, en principe, de révéler une réception tacite* »

C) TPI Hainaut (div Tournai), 24 septembre 2018, inédit.

- En l'espèce, les MO ont emménagé fin mai 2016 et contesté les honoraires de l'architecte le 20/12/2016 sans invoquer de vices
- Le tribunal considère que ces éléments factuels constituent réception tacite

Conséquences de la réception provisoire

- Hypothèse dans laquelle la RP est considérée comme une agrégation
- Point de départ de la période de garantie
- Transfert du risque sur le maître de **l'ouvrage**
- La réception couvre les vices apparents à **l'exception** des vices graves (art 1792 CC)
- Point de départ de la responsabilité décennale et de la responsabilité pour les vices cachés légers
- Libération partielle ou totale du cautionnement

D) Bruxelles 25 septembre 2018, inédit.

- Réception provisoire accordée le 19/01/2005
- 2/03/2009 : MO constate des fissures anormales, des problèmes **d'humidité** et de mouvement du bâtiment
- Procédure judiciaire initiée
- Clause dans contrat **d'architecture** prévoit que la réception provisoire *“décharge l'architecte des vices cachés non concernés par l'article 1792”* du Code civil
- Constats de **l'expert** : les désordres ne mettent pas en cause la solidité et la stabilité de **l'immeuble**
- Décision de la Cour : le contrat fait la loi des parties – la demande est non fondée

Refus de réception?

- En cas de vices graves ou importants, en particulier **s'il** existe un risque pour la stabilité et la sécurité
- En cas de nombreux vices non-graves (qui par exemple dépassent la caution à libérer)
- **L'utilisation** du projet par le maître de **l'ouvrage** pour le but prévu
- **L'agrément** est une obligation contractuelle du maître de **l'ouvrage**
- Quid de **l'abus** de droit ou de la prise **d'otage** du concepteur dans le cadre **d'un** conflit maître de **l'ouvrage**-entrepreneur?

Points **d'attention** pour le concepteur

- La réception des travaux de **l'entrepreneur** implique-t-elle nécessairement la réception des services de **l'architecte/ingénieur**?
- Réceptions séparées VS réception globale? → **qu'est-il** prévu dans le contrat?
- **Qu'en** est-il du refus de réception du MO ou du conflit entre le MO et **l'entrepreneur**?
- La réception peut-elle être conditionnée?

E) TPI Hainaut (div, Mons) 4 novembre 2015, inédit.

- Construction **d'un** immeuble **d'habitation**
- 31 mars 2009 : RP avec réserves dont certaines non levées
- **D'autres** désordres et malfaçons sont apparus depuis la RP
- Procédure judiciaire – MO invoquent des vices graves
- Clause du contrat **d'architecture** prévoit que la RP constitue le point de départ de la responsabilité décennale et décharge **l'architecte** des vices cachés légers
- Le tribunal conclut que la responsabilité de **l'architecte** est susceptible **d'être** engagée pour les vices légers qui ont fait **l'objet** de réserves lors de la RP



2: L'IMPORTANCE DES TÂCHES ADMINISTRATIVES ET L'OBLIGATION DE CONTRÔLE SUIVANT LA LOI PEETERS

Loi du 31 mai 2017 sur l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction



PROTECT

Historique et introduction

QUI EST SOUMIS À L'OBLIGATION D'ASSURANCE ?

(art. 2-5-9)

- Entrepreneurs :
 - Oui, p.ex. : Travaux de gros-oeuvre, toiture, menuiserie extérieure.
 - Non : Travaux de finition (le parqueteur, le peintre, le plombier, etc.)
- Architectes
- Autres prestataires:
 - Oui, p.ex. : Bureau d'études en stabilité
 - Non : Architecte d'intérieur, coordinateur sécurité santé
- Pas les fonctionnaires

Pour quel(le)s travaux/prestations l'obligation d'assurance est-elle d'application? (art. 2)

- Travail immobilier ou prestation intellectuelle relative à un travail immobilier sur des habitations situées en Belgique
- Destinées dès le début des travaux immobiliers totalement ou principalement (>50%) au logement
 - Oui : maison unifamiliale, appartement
 - Non : hôpitaux, écoles, logements collectifs, industrie, ...
- **Pour lequel l'intervention d'un architecte est légalement obligatoire (art. 4 de la loi du 20 février 1939)**

Quelle responsabilité faut-il assurer ? (art. 3)

- Responsabilité décennale visée aux art.1792 et 2270 CC limitée à :
 - La solidité
 - La stabilité
 - **L'Étanchéité du gros oeuvre fermé qui met en péril la solidité ou stabilité de l'habitation**
 - Exemples:
 - Effondrement
 - Mouvement important des fondations
 - Problèmes **d'étanchéité** qui entachent la solidité
- Pas :
 - En phase de conception et en phase de construction
 - Vices cachés légers : acoustique, fissures bénignes, défauts dans les matériaux, fissures/cloquages du revêtement de sol, condensation, etc.

RESPONSABILITÉ PAR PHASE

Période	Logement	Non-logement
Phase de conception & de construction	RC Professionnelle LOI (En attente)	RC Professionnelle LOI (En attente)
Agrégation		
Période décennale	Responsabilité V.C.L. RC professionnelle LOI (En attente)	Responsabilité V.C.L. RC Professionnelle LOI (En attente)
	Responsabilité décennale Vices graves LOI Peeters	Responsabilité décennale Vices graves

Entrée en vigueur et Modifications

- La loi du 31 mai 2017 est **d'application** pour les travaux **immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1er juillet 2018**
- Entre-temps, celle-ci a été adaptée/complétée par la loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière **d'Economie, e.a. :**
 - Fixe le contenu de **l'attestation d'assurance**
 - **Crée un registre permettant de vérifier l'existence des contrats d'assurance**
 - Détermine les personnes autorisées à consulter le registre (architecte, notaire, agent désigné par le roi,...)
 - **Supprime l'obligation de l'entrepreneur de délivrer son attestation à l'ONSS**
 - Précise que le résultat de la recherche du notaire doit être mentionné dans **l'acte authentique en cas de vente avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité décennale**

Une obligation supplémentaire pour l'architecte (art.12)

- **L'architecte** doit vérifier que les entrepreneurs et les autres prestataires soumis à l'obligation d'assurance peuvent produire une attestation d'assurance
- L'attestation d'assurance doit être remise au maître de l'ouvrage et à l'architecte- *“il réclame cette attestation le cas échéant”*(art 12 §1, 2°)
- **L'absence de contrôle de l'architecte** peut être sanctionnée par une amende pénale et une amende économique

Quand et comment **s'effectue** le contrôle?

- **L'attestation doit être présentée avant l'entame du travail** immobilier concerné; donc pas obligatoire au moment de la conclusion du contrat
- **Quid s'il existe un doute sur l'obligation d'assurance** du prestataire du secteur de la construction?
- **Quid si le prestataire du secteur de la construction qui est obligé de s'assurer ne peut / ne veut pas soumettre son attestation d'assurance?**
- **Obligation d'informer le maître de l'ouvrage : application de la loi Peeters & obligation de respecter les obligations mentionnées dans le contrat d'architecture (voir contrat Protect)**

L'importance de la réception agréation et du PV de réception

- RP ou RD implique **l'agréation de l'ouvrage** et constitue le point de départ de la responsabilité décennale, objet de **l'obligation légale d'assurance**
- Un PV de réception provisoire signé actant **l'agréation de l'ouvrage** et le point de départ de la responsabilité décennale offre une sécurité juridique. A défaut, des discussions sont possibles quant au point de départ du délai de 10 ans.
- La réception couvre les vices apparents, à **l'exception** des vices relevant des art. 1792 et 2270 CC

La loi du 31 mai 2017 prévoit une exclusion en rapport avec la réception provisoire

- Assurance de responsabilité légalement obligatoire, les **exclusions dans la police d'assurance ne sont possibles que** si la loi le permet
- **Sont exclus conformément à l'art. 3 5°** de loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale:
“les dommages apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception provisoire ou résultant directement de vices, défauts ou malfaçons connus de lui au moment de ladite réception”

L'exclusion pour les dommages connus ou apparents

- Dommages apparents mentionnés dans le PV de réception
- Dommages connus au moment de la réception (pas nécessairement mentionnés dans le PV)
- Dommage résultant directement de vices, défauts ou malfaçons connus au moment de la réception (pas nécessairement mentionnés dans le PV)

Absence de couverture ≠ Absence de responsabilité

- **L'exclusion** de couverture des dommages connus **n'implique** évidemment pas **l'absence** de responsabilité
- La responsabilité décennale consacrée aux art.1792 en 2270 cc est **d'ordre** public, de sorte que celle-ci **s'applique** malgré **l'acceptation** et/ou la réception de **l'ouvrage** par le maître de l'ouvrage





Questions ?



Solutions pour l'architecte

Comment l'architecte peut-il se conformer à la nouvelle réglementation?

Police RC -formule abonnement

- La solution pour l'architecte sur base individuelle

Police RC Chantier unique

- La solution pour un ensemble de concepteurs (groupe homogène)

Police responsabilité décennale logement

- La solution pour un type de collaboration incluant l'entrepreneur

POLICE RC - FORMULE ABONNEMENT

= LA SOLUTION POUR L'ARCHITECTE SUR BASE INDIVIDUELLE

Section 1

- Responsabilité civile sur base annuelle (cfr. Police actuelle)
- **Garantie Responsabilité Décennale pour logement avec permis d'urbanisme définitif délivré après le 30 juin 2018, uniquement en excédent d'une police globale ou de la section 2.**
- **Prime de postériorité en cas de cessation d'activités calculée sur les primes, à l'exception des primes calculées sur les logements avec permis définitif après le 30 juin 2018 (assurés en section 2)**
- Déclaration digitale annuelle avec liste séparée pour les logements

Section 2

- **Décennale logement avec permis d'urbanisme définitif délivré après le 30 juin 2018 avec période de garantie de 10 ans sans possibilité de résiliation**
- Incluant la postériorité

POLICE RC CHANTIER UNIQUE

= LA SOLUTION POUR UN ENSEMBLE DE CONCEPTEURS

RC + décennale pour concepteurs par projet

A conseiller:

- Quand une couverture adaptée est nécessaire
- Quand plusieurs concepteurs doivent être repris comme assurés

Désavantages pour l'architecte assuré:

- **Administration supplémentaire : demande d'offre – police – attestation - ...**
- Coût plus élevé

LA POLICE GLOBALE DÉCENNALE LOGEMENT

= LA SOLUTION POUR UN TYPE DE COLLABORATION INCLUANT L'ENTREPRENEUR

Qu'est-ce qui est assuré?

- La responsabilité décennale 1792 conforme à la loi du 31 mai 2017

Formules:

- Police chantier
- Police abonnement

Qui est assuré?

- Tous les intervenants de la construction (concepteurs & entrepreneurs)
- Ou uniquement tous les entrepreneurs ensemble (si **l'architecte** est assuré chez Protect)



Questions?

