



Ides Ramboer

Edito

Pas d'applaudissement pour le Gouvernement fédéral

Déjà à trois reprises, durant cette dernière décennie, les professions libérales dans le secteur de la construction et leurs assureurs, ont dû faire face à des mesures qui ont été malencontreusement prises ou qui ont été omises d'être prises.

L'assurance obligatoire pour tous les partenaires de la construction

Il y a déjà presque 7 ans que la Cour Constitutionnelle a prononcé un arrêt remarquable, qui donnait un peu d'espoir aux architectes. En effet, cet arrêt reconnaissait enfin que tous les partenaires de construction devraient être obligés de souscrire une assurance afin de couvrir leur entière responsabilité. Depuis la "loi Laruelle" de 2006, l'architecte a l'obligation légale d'assurer sa responsabilité professionnelle.

La Cour Constitutionnelle jugait, suite à une procédure introduite entre autres par l'Ordre des Architectes, que par cette condamnation in solidum, il existait une discrimination entre l'architecte et l'entrepreneur vu que l'architecte était exposé plus fréquemment au paiement d'indemnités. Par cette condamnation, la Cour indique qu'il faut

remédier à cette discrimination et seul le législateur peut intervenir en obligeant les autres intervenants dans la construction à souscrire une assurance obligatoire et comparable à celle qui est actuellement obligatoire.

Déjà avant l'arrêt, mais d'avantage après, Protect a été active à des niveaux différents afin de promouvoir cette assurance obligatoire de sorte qu'elle puisse être instaurée. Quand Wouter Beke a déposé une proposition de loi, proposition qui a ensuite été reprise en 2010 par Peter Van Rompuy, il y avait un peu d'espoir. Cependant, après une réunion participative au Sénat en 2011, et après laquelle le soussigné avait lancé une proposition de compromis, l'initiative a été tuée dans l'oeuf. Le lobbying côté des entrepreneurs semblait trop important.

Une ultime tentative, sur initiative de Protect, au tout début du Gouvernement actuel et auprès du ministre chargé des affaires économiques n'a pas abouti. Raison: pas prioritaire.

Aujourd'hui, je pense que le délai raisonnable pour le Gouvernement pour donner suite à l'arrêt est dépassé. Les parties intéressées (l'Ordre des Architectes, l'architecte comme individu, les associations professionnelles et les assureurs) n'ont plus qu'un seul moyen: obliger le Gouvernement à donner suite à l'arrêt du 12 juillet 2007 par voie judiciaire.

Indemnité de procédure (IP) et la TVA sur les honoraires des avocats

Ces deux mesures ont été prises par le Gouvernement et elles ont un effet rétroactif. En effet, elles sont d'application sur les sinistres existants à la date d'entrée en vigueur des mesures. Cela signifie que l'assureur doit augmenter ses réserves sans avoir eu le temps de percevoir une prime à cet effet. La première mesure est d'application par A.R. à partir de 2008. L'A.R. stipule que la partie perdante doit payer une partie des honoraires de l'avocat de la partie gagnante. On ne

peut pas considérer cette mesure comme illégitime. Le poste "indemnité de procédure" est un poste considérable vu que les concepteurs sont souvent co-responsables et que peu de dossiers peuvent être réglés à l'amiable par manque d'une assurance générale qui serait obligatoire pour tous. Protect a été obligée d'adapter ses provisions techniques pour combler les sinistres graves qui sont encore ouverts et ce dans le cadre de sa gestion de sinistres prudentielle. Cela a eu un grand impact sur le résultat de l'entreprise. Une demande a été adressée au cabinet du Ministre de Justice de l'époque Monsieur Van Deurzen afin de voir éliminer cette rétroactivité illicite. Celle-ci n'a mené à rien. Par la mesure instaurée au niveau de l'application de la TVA sur les honoraires des avocats, un même scénario se présente aujourd'hui.

Les avocats doivent à présent ajouter 21% de TVA à partir du 1er janvier sur leurs honoraires. Le montant de ces honoraires est un poste très important pour Protect et représente plus de 35% de ses dépenses. Comme les assureurs ne sont pas soumis à la TVA, la déductibilité n'est pas d'application pour eux. Les factures augmenteront en conséquence de 21%. Les assureurs augmenteront très probablement leurs primes. Si cette mesure s'imposait, cela ne soulagerait pas les prestations à venir dans les anciens dossiers qui ne sont pas encore clôturés. Ici également, nous sommes confrontés à des dépenses sans avoir pu assurer des revenus. On se fâcherait pour moins. Peu importe, pour un avenir meilleur, la charge en ce qui concerne les honoraires liés aux sinistres ne pourra que diminuer lorsqu'une assurance obligatoire et générale sera imposée. Ainsi, la fréquence des règlements amiables ne pourra que s'amplifier.

Ides Ramboer

Président du Conseil d'Administration

Au sommaire de ce numéro:

• Edito	1
• Top 5 : Sinistres les plus fréquents	2
• Les limites horizontales de la propriété : mieux vaut prévenir que guérir	5
• Règlement des sinistres : à l'amiable ou judiciaire ?	7
• L'enregistrement des présences sur les chantiers temporaires et mobiles	10



Top 5 : Sinistres les plus fréquents

PROTECT consacre beaucoup d'attention à la prévention, notamment en publiant régulièrement dans ses bulletins des articles axés sur des thèmes techniques auxquels PROTECT est régulièrement confrontée dans le cadre de sa gestion de sinistres. Se fondant sur son expérience de nombreuses années en tant qu'assureur, PROTECT a établi une liste des cinq types de sinistres les plus courants, liste qu'il nous a semblé intéressant de vous communiquer. Étant donné que cette liste représente une quantité de lecture trop importante pour un seul bulletin, nous avons décidé d'étaler l'examen de ce top cinq sur plusieurs éditions. Nous aborderons dans ce bulletin les deux types de sinistres les plus fréquents et expliquerons dans les trois numéros suivants, par ordre d'importance, les autres types de sinistres fréquents, à savoir les dommages au voisinage, les problèmes d'implantation et l'accessibilité des bâtiments.

Notre intention n'est en aucun cas de mettre par écrit tous les détails techniques. Nous voulons plutôt proposer un résumé des points importants qui peuvent permettre d'éviter des sinistres similaires dans l'avenir.

En premier lieu : Humidité ascensionnelle

Bien que l'on puisse s'attendre à ce que la problématique de l'humidité (et surtout de l'humidité ascensionnelle) soit une de celles auxquelles le plus d'attention est consacrée lors du projet et de la mise en œuvre, vu le nombre de publications dont elle a déjà fait l'objet, force est de constater qu'elle est toujours bien présente. Outre l'édification de la construction elle-même, les points de contact avec l'environnement sont également importants. L'humidité ascensionnelle peut être évitée par un bon drainage des vides et l'exclusion de l'eau de surface s'infiltrant latéralement ainsi que de l'humidité qui atteint la construction par le remblayage.

“L'humidité ascensionnelle peut être évitée par un bon drainage des vides et l'exclusion de l'eau de surface s'infiltrant latéralement ainsi que de l'humidité qui atteint la construction par le remblayage.”

Phase de conception

Lors de la conception de la construction, les membranes hydrofuges nécessaires sont prévues afin d'apporter une solution aux causes d'humidité ascendante mentionnées ci-dessus. Le fait que les matériaux de construction poreux deviennent humides et absorbent l'humidité ne pose pas de problème, pour autant que ces matériaux ne soient pas en contact avec des matériaux sensibles à l'humidité. Il convient toutefois d'empêcher que cette humidité ne monte trop haut dans la construction et n'endommage éventuellement les finitions intérieures sensibles à l'humidité. À cette fin, une barrière efficace doit être prévue dans la construction, qui limite la hauteur d'ascension de l'humidité.

Phase d'exécution du gros œuvre

Si suffisamment de membranes ont été prévues dans le projet afin d'assurer une étanchéité entre la partie de la construction susceptible d'être mouillée et la partie supérieure qui doit rester sèche, il convient de veiller à ce que cette étanchéité soit effectivement réalisée correctement. Les membranes doivent être suffisamment larges, présenter un chevauchement entre elles et déborder suffisamment de la construction afin qu'aucun passage d'humidité ne puisse se créer. Des précautions spéciales doivent donc être prises aux interruptions des constructions de murs. Pour les ouvertures, il faut vérifier que les membranes ne soient pas uniquement prolongées vers le haut, mais également repliées dans les angles, afin d'assurer une barrière contre l'eau dans toutes les directions.

Phase de finition

Si les points mentionnés ci-dessus ont été pris en considération lors de la conception et de la réalisation du gros œuvre, il faudra encore veiller à l'exécution de l'aménagement extérieur et de la finition intérieure. Ces travaux ne font pas toujours partie de la mission de l'architecte. Dans ce cas, il est conseillé d'informer le

maître d'ouvrage des risques potentiels qui peuvent survenir pendant la phase de finition. Au cours de cette phase, il faut veiller à ce que les zones humides et sèches qui ont été séparées par les membranes ne soient pas franchies.

Il ne faut pas créer de liaison entre la zone sèche et la zone humide avec un plafonnage sensible à l'humidité, car l'ascension de l'humidité ne pourra plus être bloquée. Du côté extérieur, un remblayage qui couvre partiellement ou complètement les joints bout à bout peut contribuer à une accumulation d'eau dans la partie vide, avec pour conséquence que la zone au-dessus de la barrière d'humidité sera malgré tout humidifiée, rendant inutiles tous les efforts consentis précédemment. En outre, il faut aussi, autant que possible, dévier l'eau provenant de l'extérieur de la construction. C'est pourquoi il convient de consacrer une attention particulière aux pentes autour de celle-ci et à l'absorption d'humidité par le sol afin d'éviter la stagnation d'eau au pied du mur.

Lorsqu'il est malgré tout souhaitable de prévoir le remblai à un niveau plus élevé, un drainage peut être placé de façon à ce qu'aucune charge d'eau n'apparaisse sur le mur et que le drainage des vides puisse continuer à fonctionner sans problème. Le drainage peut également être prévu pour la même raison en cas de terrains à forte pente ou lorsque le sol est peu perméable.

En second lieu : Infiltrations dans les constructions de sous-sols

La destination que l'on donne de nos jours à une construction en sous-sol est très différente de celle qu'on lui attribuait jadis. Autrefois, la cave était un espace inhabité et pouvait constituer une barrière contre l'humidité qui pouvait s'infiltrer depuis le sol autour du bâtiment dans la construction. Aussi, la cave pouvait-elle être humide et c'était généralement le cas. Aujourd'hui, la destination que l'on donne à un sous-sol, (compte tenu des surfaces limitées sur lesquelles on con-

struit, où l'exploitation maximale est donc importante d'une part et des exigences posées par les maîtres d'ouvrage [salle de fitness, bureau dans la cave, etc.] d'autre part), est généralement totalement différente de celle de jadis, et le sous-sol est aménagé en « espace de vie ». Aussi, attend-on de celui-ci qu'il soit construit de façon étanche. Le degré d'étanchéité du sous-sol est en fait directement lié au degré de finition souhaité par le maître d'ouvrage.

Choix de la construction en sous-sol

A. Maçonnerie

On peut opter pour un sous-sol en maçonnerie, mais alors, il convient de consacrer l'attention nécessaire à l'étanchéité de cette structure, car la maçonnerie en elle-même ne possède pas de capacité de résistance à l'eau. Éventuellement, la maçonnerie peut déjà être doublée, afin créer de cette manière un trajet plus long pour l'humidité. Pour assurer l'étanchéité effective, des revêtements rigides ou souples sont posés sur la maçonnerie. En cas de fuite dans la couche d'étanchéité, l'humidité pénétrera malgré tout à l'intérieur et créera des problèmes, surtout si la finition intérieure y est sensible, car il faudra alors enlever complètement la finition pour obturer la fuite, qui sera difficile à détecter dans le cas d'un mur fini. Si l'étanchéité du côté extérieur est prévue et qu'une fuite apparaît, il est alors presque impossible de réparer l'ensemble.

B. Béton

Compte tenu de ce qui est indiqué ci-dessus, il est conseillé de concevoir et de réaliser autant que possible la construction du sous-sol entièrement en béton armé. Il s'agira, de cette manière, de former un ensemble homogène de sol, de murs et de couverture en béton. Lors de la réalisation de l'étanchéité de la construction en sous-sol, il convient de tenir compte du fait que le béton est perméable, de sorte que si l'on ne tolère aucune fuite (même en cas de construction en béton armé et en fonction de l'épaisseur), il faut protéger la construction par une couche rigide

ou souple. Il est toutefois admis qu'à partir d'une certaine épaisseur, le béton ne laissera plus pénétrer aucun liquide. Le risque subsiste par contre toujours que le béton se déchire et les joints entre les différents éléments sont toujours des facteurs de risque en ce qui concerne l'infiltration d'eau. Pire encore, il s'agit des causes les plus fréquentes d'infiltrations d'eau par le sous-sol. Il est dès lors primordial d'y accorder l'attention nécessaire.

“Il est conseillé de concevoir et de réaliser autant que possible la construction du sous-sol entièrement en béton armé, parce que ce faisant, il est possible d'obtenir une fosse étanche, à condition de consacrer l'attention nécessaire à l'exécution des joints et raccords.”

Pour les raccords et joints de la construction, il existe des solutions pour rendre ceux-ci totalement étanches (moyennant une exécution correcte). Entre le sol et les murs, il faudra par exemple prévoir une tôle de barrage et du compriband. Si la transition entre mur et couverture au-dessus de la cave est également prévue en sous-sol, il convient là aussi de prévoir l'étanchéité nécessaire et le drainage éventuel. C'est surtout à cet endroit que nous rencontrons la plupart des cas d'infiltration.

La fissuration proprement dite est déjà limitée par l'armature du béton. En limitant la largeur de fissuration, il se peut que les fissures apparues se résorbent d'elles-mêmes. Les fissures peuvent aussi être traitées avec des

produits qui garantissent à nouveau l'étanchéité.

Toutes les mesures mentionnées ci-dessus peuvent être prises en fonction du niveau d'étanchéité de la construction souhaité par le maître d'ouvrage. Chaque intervention implique cependant des coûts et il est important d'en informer le maître d'ouvrage. Par ailleurs, il est également important d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les conséquences que peuvent entraîner son choix de ne pas effectuer certaines interventions lors de la conception.

Phase d'exécution

Une fois qu'en fonction de l'étanchéité souhaitée, un projet correspondant est établi, il faut encore le réaliser dans la pratique. La réalisation de la construction en béton est importante et constitue une des composantes essentielle des travaux. Aussi est-il extrêmement important que vous procédiez au contrôle nécessaire lors de l'exécution des travaux et que vous donniez les directives appropriées afin que l'exécutant réalise le concept comme vous l'avez effectivement prévu.

Il faut éviter les nids de gravier et l'épaisseur doit pouvoir être garantie sur toute la structure en béton. Cela exigera une attention particulière pour les murs. En cas de mauvaise exécution, des imperfections locales peuvent provoquer des infiltrations. Par ailleurs, les étanchéités à hauteur des joints doivent être réalisées avec un chevauchement suffisant, surtout dans les angles.

Lors de la réalisation, d'autres problèmes peuvent encore survenir. Pour le passage des raccordements d'utilité publique, des ouvertures sont percées dans le bloc étanche et doivent bien entendu à nouveau être obturées de manière correcte et suffisante. Les ouvertures créées par la fixation du coffrage et qui transpercent également le bloc étanche doivent aussi être obturées correctement après l'enlèvement des panneaux de coffrage.

CONCLUSION

La conclusion qui s'impose est qu'il faut tenir compte des principes généraux tout au long de la durée du projet. Tout d'abord, il convient de s'assurer du niveau d'étanchéité souhaité et de déterminer celui-ci d'un commun accord avec le maître d'ouvrage. Ensuite, un projet de bâtiment étanche sera conçu sur papier. Enfin, il convient que la réalisation soit suffisamment contrôlée, et certainement sur les points délicats énoncés ci-dessus.

ir. Kim Deloose
Expert sinistres Protect

Les limites horizontales de la propriété : mieux vaut prévenir que guérir

En complément au Bulletin Protect 52, qui approfondissait la problématique des limites verticales de la propriété, nous estimons, étant donné les nombreuses questions qui nous ont été posées à ce sujet, qu'il est utile de fournir également quelques précisions en ce qui concerne les limites horizontales de la propriété.

Le dépassement de la limite de parcelle peut en effet être source de problèmes si aucun accord préalable n'a été conclu entre les parties.

Le principe : rester dans les limites

Sauf disposition contraire, il faut partir du principe que la construction doit être entièrement réalisée sur sa propre parcelle et que tout dépassement des limites de la parcelle entraîne un risque.

Un bâtiment peut être construit jusqu'à la limite de la parcelle. Dans le cas contraire, il pourrait s'agir d'une infraction au droit de la propriété du voisin si sa parcelle est « occupée » sans son accord.

En tant qu'architecte, vous devrez donc tenir compte du fait qu'à défaut de dispositions urbanistiques contraires ou d'accord entre les deux voisins, il faut en principe construire son propre mur à part entière contre la limite de la parcelle.

Sanction en cas de dépassement

Si les limites horizontales de la parcelle ne sont pas respectées, le premier recours pour le voisin est la réparation en nature, à savoir la démolition de la partie qui a été construite abusivement sur sa parcelle (cf. V. SAGAERT, S. SNAET et K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETE-LAERE e.a.(ed.), Handboek Bouwrecht, Anvers, Intersentia, 2013, 513).

La réparation en nature est cependant atténuée dans la jurisprudence par le principe de l'abus de droit dans la mesure où le droit d'obtenir une réparation en

nature entraînerait un préjudice disproportionné pour le maître d'ouvrage par rapport à l'avantage que le voisin pourrait lui-même en tirer.

Pour juger si la demande de démolition peut être qualifiée d'abus de droit, le juge tiendra principalement compte de la question de la bonne foi du maître d'ouvrage et de l'avancement des travaux de construction avant que le voisin n'entame une action.

Cette atténuation pour abus de droit a pour conséquence, dans les cas de dépassement de limite, que le voisin dont le droit de propriété est lésé obtiendra un dédommagement, par exemple pour un montant équivalent au triple de la valeur vénale locale de la partie de terrain occupée (Trib. Gand (14e chambre) 21 mai 2013, TBO, 2013, 134) plutôt que d'accéder à la demande de démolition.

“La sanction pour le dépassement de la limite de la parcelle est donc la démolition de la partie construite illicitement ou, si la démolition constitue une forme d'abus de droit, le paiement d'un dédommagement.”

La construction d'un mur de séparation : Article 663 du Code civil

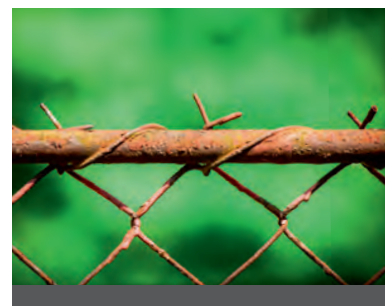
Le principe selon lequel il faut rester dans les limites de la parcelle est, dans une

certaine mesure, atténué par la possibilité prévue à l'article 663 du Code civil.

Sur base de l'article 663 du Code civil, tout constructeur peut demander à son voisin de contribuer aux constructions et réparations d'un mur faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins situés dans les villes et faubourgs.

Les voisins doivent, en application de cet article, supporter chacun la moitié des coûts et céder chacun la moitié du terrain qui est nécessaire à l'érection du mur.

Le champ d'application de cet article est limité aux villes et faubourgs, la raison sous-jacente étant que la vie privée doit être davantage protégée dans ces régions. Que la parcelle se situe en ville ou dans les faubourgs est une question de faits.



“En application de l'article 663 du Code civil, le constructeur a donc le droit d'ériger un mur mitoyen et de faire participer son voisin dans les frais pour autant que certaines conditions soient remplies.”

À cet égard la jurisprudence précise que sans l'accord du voisin, aucun mur se trouvant pour moitié sur la parcelle voisine ne peut être érigé (Trib. Bruges (1^{re} chambre) 8 mars 1999, RW, 2001-02, 248).

L'implantation du mur de séparation conformément aux usages ne pouvait en soi être qualifiée de fautive, mais le constructeur a cependant commis la faute de ne pas en demander l'autorisation préalable au voisin.

Il a été jugé que sans l'accord du voisin, aucun mur ne pouvait être érigé pour moitié sur la parcelle voisine mais que cependant, la démolition du mur illégalement érigé entraînerait un préjudice pour le constructeur qui serait disproportionné par rapport à l'avantage que la démolition du mur apporterait au voisin.

Le tribunal a en effet jugé que cette faute n'occasionnait aucun dommage, puisque les voisins auraient malgré tout été contraints de donner leur accord pour la construction d'un mur mitoyen si cela leur avait été demandé préalablement.

Il est important de noter que, sur la base de l'article 663 du Code civil, le voisin ne peut être contraint à payer qu'avant que le mur de séparation commun ne soit érigé.

À défaut d'une demande préalable de participer à l'édification du mur de séparation commun aucune contribution au mur ne pourra plus être demandée.



CONCLUSION : MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

Pour éviter toute discussion et malentendu il est préférable que le maître d'ouvrage interpelle son voisin le plus tôt possible, de préférence lors de la phase du projet, pour élaborer un accord.

Si les travaux sont effectués sans aucune autre démarche et que le propriétaire de la parcelle attenante est ainsi placé devant un fait accompli, le maître d'ouvrage sera sanctionné dans tous les cas, soit parce qu'il ne peut plus exiger d'indemnité pour l'édification de la clôture dans le cadre de l'article 663 du Code civil, soit parce qu'il doit payer lui-même des dédommagements ou encore parce que le mur doit être démoli.

Il va de soi qu'il n'est pas possible de prévoir quelle décision le tribunal prendra. Un maître d'ouvrage qui construit illégalement en présumant qu'il ne faudra payer qu'un dédommagement pourrait avoir une surprise désagréable si le tribunal ordonne en définitive la démolition du mur.

Le jugement selon lequel il faut démolir est toujours basé sur une question de faits et aucune garantie ne peut donc être donnée.

En tant qu'architecte, votre tâche n'est bien sûr pas de soutenir juridiquement le maître d'ouvrage dans cette matière. Vous êtes architecte, pas juriste ou avocat. Dans le cadre de votre obligation d'information il est cependant important de signaler au maître d'ouvrage, le plus tôt possible et de préférence par écrit, qu'il doit contacter son voisin si des constructions devaient être érigées sur ou au-delà de la limite de la parcelle et qu'il doit, si nécessaire, demander un avis juridique.

*Tom Cromphout
Juriste au Service d'études*

Règlement des sinistres : à l'amiable ou judiciaire ?

Bien que dans certains cas une procédure judiciaire soit inévitable, celle-ci implique également (comme vous pourrez le constater ci-dessous), certains risques et dangers ainsi que d'importants coûts additionnels liés au traitement d'un dossier sinistre par voie judiciaire.

Tendance à la hausse des coûts liés à une procédure

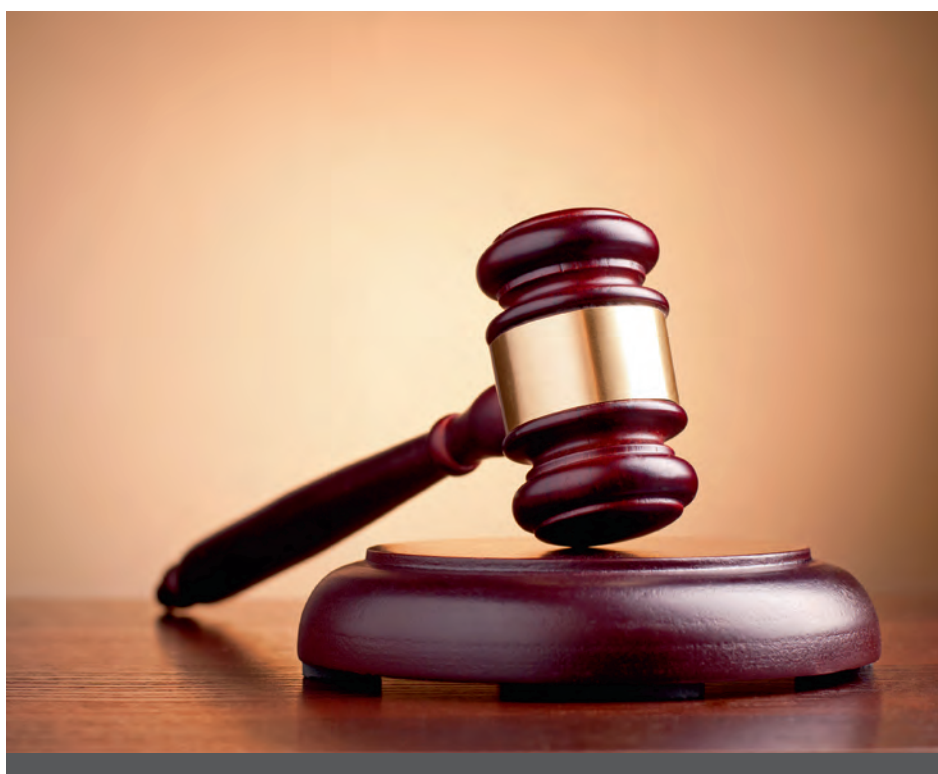
Comme vous aurez pu le lire dans l'avant-propos, notre Gouvernement fédéral (dans sa quête de moyens financiers), a mis en place une nouvelle réglementation dans laquelle, après les notaires et les huissiers de justice, l'avocat, qui exerce une profession libérale, est désormais également tenu de facturer la TVA sur les services qu'il fournit.

Cette mesure a pour conséquence (sans qu'il ne faille y faire quoi que ce soit), que la charge des sinistres liés aux frais d'avocat augmente de 21 %, alors que ces frais de défense exerçaient déjà une grande influence sur le traitement des dossiers sinistres.

Il ne s'agit malheureusement pas de la seule mesure, ces dernières années, de nature à augmenter la charge financière des sinistres des dossiers judiciaires.

Précédemment, il y avait déjà eu l'AR fixant le tarif des indemnités de procédure (AR 26.10.2007), dans le cadre duquel ces indemnités, dues par la partie perdante à la partie gagnante en compensation des frais d'avocat supportés par celle-ci, avaient déjà été, dans une large mesure, revues à la hausse. Ces indemnités de procédure, en fonction de l'ampleur de la réclamation, oscillent entre 330,00 euros et 33 000,00 euros.

De plus, il convient également de tenir compte des conséquences supplémentaires et déjà connues d'une procédure judiciaire sur le plan des intérêts judiciaires, des frais judiciaires supplémentaires, des demandes additionnelles en matière de troubles de jouissance, des droits d'enregistrement etc., qui risquent



de devoir être payés et qui font grimper dans une mesure considérable le coût d'un dossier sinistre traité par voie judiciaire, en comparaison avec celui d'un dossier sinistre faisant l'objet d'un traitement à l'amiable.

Tendances négatives dans la jurisprudence :

En outre, force est de constater que la conjoncture défavorable, avec le cortège de faillites qui en découle, exerce une influence encore plus forte qu'auparavant sur la jurisprudence prononcée à l'heure actuelle et partant, également de manière directe sur la gestion des sinistres dont nous nous chargeons. Le constat suivant s'impose donc : ce que l'on peut qualifier de « jurisprudence sociale » est de plus en plus pratiqué. Si l'entrepreneur est en faillite, les autres partenaires associés à la construction devront de plus en plus

souvent rendre des comptes, même si selon nous, leur responsabilité n'est pas engagée, ou seulement partiellement.

Le fait que l'entrepreneur ne soit pas assuré n'y est pas étranger.

Il existe dans le chef du maître d'ouvrage la perception erronée selon laquelle l'architecte est là pour résoudre tous ses problèmes, voire pour se porter garant des erreurs commises par l'entrepreneur. En cas d'insolvabilité de ce dernier, le maître d'ouvrage s'attendra à ce que l'architecte compense les conséquences financières du préjudice qu'il subit.

Malheureusement, dans certains cas, la jurisprudence a suivi le maître d'ouvrage dans cette perception erronée (ou inversement) et il faut constater que les tribunaux condamnent de plus en plus l'entrepreneur et l'architecte in solidum alors qu'ils ont clairement commis des fautes distinctes et qu'il est donc possible de condamner chacun pour sa part.

En outre, il faut même constater (et la question est de savoir si cela peut être imputé au hasard) que les tribunaux vont parfois plus loin et, en cas d'insolvabilité du/des entrepreneur(s), en dérogation d'une expertise menée par un expert judiciaire désigné par eux, retiennent malgré tout une responsabilité de l'architecte en le condamnant pour la totalité du sinistre alors que, selon l'expertise, il n'a aucune responsabilité.

“Des coûts additionnels importants sont liés au traitement d'un dossier sinistre par voie judiciaire, et ce, indépendamment des risques supplémentaires.”

Il est vrai qu'un rapport d'expertise d'un expert judiciaire ne constitue qu'un avis destiné au tribunal et que ce dernier n'est pas tenu de suivre cet avis d'expert. D'autre part, il convient toutefois de constater aussi que dans de très nombreux cas, lorsqu'une responsabilité de l'architecte est effectivement retenue, le tribunal suit quasi aveuglément le rapport d'expertise, et ce malgré la contre-argumentation donnée.

Là où suivant la logique de cette jurisprudence l'on s'attendrait à ce que celle-ci juge à contrario, conformément au rapport d'expertise, lorsque l'architecte ne s'est pas vu attribuer de responsabilité technique, ce n'est manifestement pas le cas et il n'y a alors plus de certitudes. Par analogie avec ce qui précède, il convient enfin aussi de constater que certains tribunaux ignorent également la clause contractuelle « in solidum » que nous demandons à nos assurés de reprendre dans leur contrat et qui est pourtant totalement valable en droit, et dérogent de manière inventive au principe général selon lequel les contrats doivent être respectés (article 1134 du Code civil) pour ainsi, surtout en cas d'insolvabilité de l'entrepreneur, condamner l'architecte pour la totalité du sinistre et donc aussi pour la part (généralement la plus grande) qui incombe à l'entrepreneur.

Outre l'introduction d'une éventuelle procédure d'appel contre de tels jugements, il existe une autre possibilité d'éviter ce type de décision.

En effet, de plus en plus souvent, le besoin et même l'absolue nécessité se fait sentir de ne plus soumettre les sinistres aux tribunaux, devant lesquels l'issue est très incertaine, mais de rechercher une solution amiable en dehors de ceux-ci.

Signalement en temps utile

Prévenir vaut bien entendu mieux que guérir, et si l'on peut éviter un litige, c'est clairement préférable. C'est dans le cadre de cette philosophie que PROTECT a notamment pris les initiatives de mettre son service d'études juridiques à la disposition de ses assurés et d'informer ceux-ci régulièrement au moyen de séminaires, bulletins et autres lettres d'information. Par ailleurs, les assurés eux-mêmes peuvent aussi éviter de nombreuses discussions en anticipant celles-ci. À cet effet, une consignation par écrit des accords conclus sur le chantier est extrêmement importante et ces accords doivent être clairs pour tout le monde.

Il n'y a que dans un monde idéal que tous les litiges peuvent être évités, et parfois, une discussion peut donc effectivement aboutir à un sinistre.

“Un signalement à temps d'un fait susceptible d'entraîner un sinistre est très important si l'on veut maintenir sous contrôle le nombre de dossiers sinistres judiciaires.”

PROTECT doit cependant constater que 50 à 67 % des dossiers judiciaires passent immédiatement en justice, étant entendu qu'au moment où l'assuré déclare le sinistre, une citation a déjà été signifiée.

Dans cette dernière, l'on peut bien souvent lire que de multiples contacts préalables ont eu lieu et qu'un échange de correspondance a été menée entre les partenaires de la construction sans que

PROTECT n'en ait été informée ou n'ait pu prendre la direction de la procédure.

Pourtant, les conditions générales des polices prévoient que l'assuré, non seulement lors de l'introduction d'une demande en dommages et intérêts à laquelle il est confronté, mais aussi lorsqu'il prend connaissance de tout fait susceptible de donner lieu à une telle demande (que sa responsabilité risque effectivement d'être mise en cause ou pas), doit mettre PROTECT au courant.

L'une des initiatives que nous devons donc prendre ensemble afin d'éviter qu'un dossier ne passe en justice est de signaler à temps toute discussion, soit par l'intermédiaire du service d'études, soit par celui du service des sinistres, de façon à pouvoir anticiper ensemble les plaintes émises et de pouvoir rechercher conjointement une méthode de traitement adaptée du litige.

La voie à choisir peut donc encore éventuellement être celle d'une contestation de responsabilité et d'une procédure judiciaire, mais alors au moins, le tout pourra être évalué en connaissance de cause et en accord avec PROTECT en qualité d'assureur.

D'autre part, cette manière de procéder laisse ouverte la possibilité de pour rechercher (si le sinistre le permet et il convient d'évaluer cela dossier par dossier sur la base des circonstances factuelles) une solution alternative de règlement des litiges par le biais d'un règlement à l'amiable, de la désignation amiable d'un expert, etc.

CONCLUSION

Notre intérêt commun en cas d'éventuels sinistres est d'en prévenir les conséquences, et pour autant qu'il y ait, malgré tout, sinistre, de réduire ces conséquences à un minimum voire de les annihiler. Cette manière d'agir épargne non seulement de nombreux tracasseries et pertes de temps pour vous en tant qu'assuré, mais elle permet en outre d'éviter que les dossiers sinistres traités par voie judiciaire aient, à court ou à long terme, un impact sur la franchise que l'on paie et la prime d'assurance qui doit être facturée pour absorber les risques financiers.

Si vous avez des questions ou des doutes concernant une discussion ou un problème imminent, n'hésitez pas à prendre contact avec le service d'études à l'adresse assist@protect.be ou avec le gestionnaire de dossiers sinistres qui traite vos éventuels autres dossiers.

*Nathalie Heymans
Chef du service Sinistres*



Extension de Singel Campus des Arts International, Anvers, architecte Stefaan Beel Architect bvba, Techniques Ingenium NV, copyright Luca Beel

L'enregistrement des présences sur les chantiers temporaires et mobiles



“Le but est que cet appareil soit utilisé dans toute la chaîne de sous-traitance pour que chaque personne présente sur le chantier puisse s’enregistrer de façon hebdomadaire, peu importe son statut ou son origine..”

Le 21 février 2014, l'arrêté royal (AR) du 11 février 2014 "portant exécution des articles 31ter et 31quater de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et modifiant l'AR du 28 août 2002 désignant les fonctionnaires chargés de surveiller le respect de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de ses arrêtés d'exécution" a été publié au Moniteur Belge.

Cet AR règle certaines des modalités visant l'enregistrement des présences sur les chantiers temporaires et mobiles. Ces modalités étaient déjà prévues dans la précédente législation.

L'enregistrement a pour objet de promouvoir la santé et la sécurité sur le chantier ainsi que de vérifier si les différents intervenants satisfont à leurs obligations.

L'AR du 21 février 2014 entrant en vigueur le premier avril dernier, ce qui signifie que depuis cette date, l'enregistrement obligatoire des présences est imposé aux entrepreneurs.

Une période transitoire est néanmoins prévue. Les infractions ne seront sanctionnées qu'à partir du premier octobre 2014.

L'enregistrement implique que le maître d'œuvre chargé de l'exécution – donc l'entrepreneur général – met un appareil d'enregistrement à disposition de son/ ses sous-traitant(s).

A son tour, ce sous-traitant doit mettre cet appareil à disposition de ses sous-traitant(s).

Le but est que cet appareil soit utilisé dans toute la chaîne de sous-traitance pour que chaque personne présente sur le chantier puisse s'enregistrer de façon hebdomadaire, peu importe son statut ou son origine.

Un enregistrement préalable ou à distance est également possible.

Ces données seront transmises au SPF Sécurité Sociale.

L'obligation d'enregistrement n'est pas obligatoire sur tous les chantiers. Elle n'est imposée que pour les chantiers dont le montant des travaux est égal ou supérieur à 800.000 EUROS (HTVA). Ce montant peut être adapté par AR.

La présence du maître d'œuvre chargé de la conception ainsi que du maître d'œuvre chargé du contrôle de l'exécution doit également être enregistrée. L'enregistrement s'applique donc aussi à l'architecte.

Cela vaut également pour le coordinateur de sécurité phase projet ainsi que réalisation.

Cette obligation d'enregistrement incombe aussi au maître d'œuvre chargé de l'exécution.

*Tom Cromphout
Juriste services d'études*



Protect Bulletin
Lettre d'information gratuite à l'attention des assurés de Protect

Protect S.A. - chaussée de Jette 221, B-1080 Bruxelles
T 02 411 41 14 - F 02 411 19 29
info@protect.be - www.protect.be

Rédaction: Rebecca Ramboer, Christophe Roelandt, Marijke Evens

Editeur responsable: Rebecca Ramboer



Entreprise d'assurances agréée sous le numéro de code 1.009