



# La loi du 31/05/2017 relative à l'assurance obligatoire RC décennale des entrepreneurs, architectes et des autres prestataires

Laurent-Olivier HENROTTE et Eve MICHEL  
Avocats au Barreau de Namur

Conférence du Jeune Barreau de Namur – Les Conférences de Midi  
Namur, le 11 Janvier 2018



- **Introduction – Objectifs de la loi – Entrée en vigueur**
- **Le caractère obligatoire de l'assurance décennale – Quid des architectes ?**
- **Rappel de la notion de responsabilité décennale**
- **Champ d'application de la loi**
  - Ratione personae
  - Ratione materiae
- **Objet de l'assurance**
  - Le risque couvert et les exclusions
  - Les personnes couvertes
  - Les montants couverts
  - La durée de la couverture
- **Obligations relatives à la preuve d'assurance**
  - La preuve
  - Obligations des entrepreneurs
  - Obligations du MDO et du notaire
  - Obligations des assureurs
  - Obligations des architectes
  - Les sanctions



1. Mettre **fin à la discrimination** objectivée par la Cour constitutionnelle (Arrêt du 12/07/07)
  - ▶ Assurance RC Pro obligatoire des seuls architectes (loi Laruelle), pas les entrepreneurs
  - ▶ Discrimination aggravée par l'interdiction de clause d'exclusion de l'*in solidum* en RC décennale depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 05/09/2014 (arrêt critiqué)
2. La **protection du consommateur** contre des entrepreneurs insolubles



- **Le 1<sup>er</sup> juillet 2018** à l'exception de l'article 10 (Bureau de tarification) qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2017.
- S'applique aux contrats d'assurance souscrits à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018.
- Assureurs doivent adapter les contrats déjà en cours (souscrits avant) lors de la modification, le renouvellement, la reconduction ou la transformation de ces contrats en cours.
- Elle s'applique aux travaux immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme définitif a été délivré après l'entrée en vigueur de la présente loi.

# Le caractère obligatoire de l'assurance décennale tend à réaliser (partiellement) les deux objectifs



1. Débiteur solvable (assureur)
2. Large régime d'inopposabilité des exceptions : art. 151 Loi du 4 avril 2014
  - ▶ Exclusions légales ou limites objectives de la couverture (plafond etc.)
  - ▶ Pas d'opposabilité des déchéances à l'égard du tiers lésé



1. Modification de l'article 2 § 4 de la loi du 20/02/1939 : « Nul ne peut exercer la profession d'architecte sans être couvert par une assurance conformément à l'article 9 (RC PRO) la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale .... »  
=> cfr infra : champ d'application bcp plus limité
  
2. Toutefois :
  - ▶ Pas d'abrogation encore de l'AR 25/04/2007: quid ?
  - ▶ **Subsistance du règlement de déontologie** et de l'AR du 18/04/1985 => maintien de l'obligation d'une RC PRO complète



## 1. Rôle central de la réception-agrégation

« Acte par lequel le maître de l'ouvrage reconnaît l'achèvement des travaux en conformité aux documents de l'entreprise »

- ▶ Point de départ de la responsabilité décennale et de la responsabilité pour les vices cachés véniels
- ▶ Couverture des vices apparents (sauf ceux qui relèvent de la responsabilité décennale)
  - À la réception provisoire : si effet d'agrégation aux termes du contrat
  - A la réception définitive



## 2. Vices cachés véniels

- ❑ Notion : Vices cachés qui n'entrent pas dans le champ d'application de la responsabilité décennale
  
- ❑ Double délai de prescription :
  - ❖ 10 ans (article 2262bis du Code civil).
  - ❖ Par ailleurs, l'action doit être introduite dans un délai 'utile' (crainte de voir les éléments de preuve disparaître), qui prend cours à la découverte du vice, sans cependant que ce délai puisse excéder le délai de prescription (Pouvoir d'appréciation des juridictions de fond) : JPD = délai maximal entre 6 mois et 2 ans

-> sauf dérogation contractuelle



# Assurance décennale : rappel de la notion de responsabilité décennale



- ❑ Clauses limitatives de responsabilité : réduction du délai de prescription
  - Rappel en droit commun
    - Validité des clauses limitatives de responsabilité (ne concerne pas la responsabilité décennale d'OP)
  - Droit des consommateurs
    - Art 74,15° LPMPC (Code de droit économique Livre VI, art 83.15°): clause abusive si délai déraisonnablement court pour signaler à l'entreprise les défauts dans le produit livré
    - Avis CCA 16/12/2009 : délai de 3 ans
  - Cas particuliers : Loi Breyne (art. 9) et Marché public (art. 92 § 2AR 14/01/2013)
    - Délai de 1 an entre la réception provisoire et la réception définitive.
  - Si nullité de la clause : retour au délai de droit commun : 10 ans



## 3. Responsabilité décennale d'ordre public

- Existence d'un contrat d'entreprise (responsabilité contractuelle pour faute)
  - Contrat conclu avec l'entrepreneur
  - + contrat d'architecture, d'ingénierie etc.
  - + contrat de vente d'habitation, de mandat ou toute autre forme de promotion visée par Loi Breyne (article 6). Toute clause contraire réputée non écrite (article 13).
  
- Même si le vice était apparent lors de la réception-agréation des travaux (Cass, 18/11/1983)

# Assurance décennale : rappel de la notion de responsabilité décennale



- Il faut être en présence de vices affectant un « édifice » ou un « gros ouvrage »

Càd un bâtiment ou constructions immobilières assimilées par leur importance comme les ponts, les digues, les routes, génie civile

- tous les éléments du gros œuvre : charpente, toiture, murs, hourdis, réseau d'évacuation des eaux usées
- travaux immobiliers importants : ascenseur, chauffage central, importants travaux de rénovation (mais pas ceux d'entretien ou de réparation sauf exception)

Sont exclus :

- Peinture, plafonnage, rejointoyage, réparation localisée, carrelage

# Assurance décennale : rappel de la notion de responsabilité décennale



- Le vice doit être grave

Les désordres « graves » sont ceux qui menacent ou qui sont susceptibles de menacer la solidité ou la stabilité de la construction.

Y compris les vices qui sont à l'origine de phénomènes susceptibles de porter atteinte, fût-ce à long terme et de façon insidieuse, à la solidité, à la stabilité ou à la conservation de parties maîtresses du bâtiment

Illustrations :

- Atteinte à l'étanchéité d'une toiture provoquant une importante humidité des murs intérieurs avec écoulement du plafond
- Infiltrations d'eau entraînant ruine d'un mur
- Mouvement du bâtiment mal fondé
- Fissures d'éléments porteurs
- Malfaçons affectant stabilité des façades

# Assurance décennale : rappel de la notion de responsabilité décennale



- Exclusion des vices « véniels »

Distinction capitale pour les clauses limitatives de responsabilité

Exemples :

- Peinture, plafonnage, rejointoyage, réparation localisée
- Fissures légères
- Infiltrations d'eau minimales ou dans les châssis
- Petit problème d'humidité ascensionnelle
- Stagnation d'eau sur les terrasses
- Nodules de chaux dans les blocs dégradant plafonnage

# Assurance décennale : rappel de la notion de responsabilité décennale



- Exclusion des vices « fonctionnels »

Les vices fonctionnels sont ceux qui empêchent l'utilisation du bâtiment conformément à sa destination normale

Exemples : Humidité, isolation acoustique



- Responsabilité d'ordre public

Délai préfix de 10 ans

Pas de dérogation contractuelle possible



## 1) Ratione personae : champ d'application extensif

- Architectes, entrepreneurs, tous autres prestataires de service (immatériel) tels que : ingénieur, bureau d'étude, prestataire PEB, coordinateur sécurité etc.
- Personne physique ou morale
- Activités exercées en Belgique x ~~à l'étranger~~
- À titre onéreux X ~~à titre gratuit~~
- De manière indépendante
  - X ~~contrat de travail~~ ,
  - X ~~fonctionnaire Etat, Région, Cté, Régie des Bâtiments~~ si assurance couverte par elle. A défaut d'assurance par elle, elle est tenue comme le serait l'assureur
- Quelle que soit la qualité du MDO : profane ou professionnel





- Pas le promoteur immobilier

Car :

- Loi Breyne (promoteur-vendeur, promoteur-entrepreneur) : article 6 garantie décennale + article 12 obligation de cautionnement ou de garantie d'achèvement
- Quid promoteur-entrepreneur ? car entrepreneur (loi 31/05/2017 n'est pas claire à cet égard)



## 2) Ratione materiae : champ d'application restrictif : les prestations doivent être relatives à une « habitation »

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

Exclus :

- logements collectifs : 1 pièce au moins est utilisée par plusieurs personnes n'ayant pas toutes entre elles un lien familial
- Bâtiment non destiné principalement au logement : expl : commerce avec logement accessoire. Travaux préparatoires ; principalement = **+ de 50 % de la surface est affectée à l'activité du ménage**



- Dans lequel se déroulent les activités du ménage : donc pas la partie accessoire
- Quid des parties communes de copropriété ? : non exclues selon nous car partie intégrante du logement
- Pas de distinction entre immeuble à construire et immeuble à transformer
- Dès l'entame des travaux : donc pas d'assurance obligatoire si changement d'affectation en cours de travaux ...



## 1) Le risque couvert

- La RC décennale visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil (voy. supra)
- 10 ans à partir de l'agrément des travaux (réception provisoire ou définitive)
- Limitée au **gros-œuvre fermé** (pas de définition du GOF)
- Travaux soumis à permis d'urbanisme (articles 2 et 21)



## Exclusions (article 3):

- Exclusions Laruelle (1° radioactivité, 2° produits interdits)
- 3° dommages d'ordre **esthétique**
- 4° dommages **immatériels purs**
- 5° des 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;
- 7° des frais supplémentaires résultant des **modifications et/ou améliorations**
- 8° des dommages matériels et immatériels **inférieurs à 2 500 euros**. Ce montant est lié à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre.
- Les exclusions prévues par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances sont également d'application (Ici assurance obligatoire donc article 151 loi 2014).



L'assurance ne couvre donc pas :

- Les vices apparents (même graves);
- Les vices cachés véniels;
- Les désordres en cours d'exécution (avant la réception-agréation)
- Les travaux sans permis
- Travaux autres que le gros-oeuvre fermé
- bâtiment non affecté au logement



## 2) Les personnes couvertes

- Le preneur d'assurance lui-même, personne physique ou morale
- Les préposés et sous-traitants

Question relative aux sous-traitants : 2 types de couvertures de l'entrepreneur principal :

- RC personnelle du S-T : pas de recours de l'assureur contre son assuré;
- RC de l'entrepreneur du fait de son S-T : recours de l'assureur contre le S-T qui est un tiers au contrat d'assurance



## 3) Les montants couverts (seuil minimal par sinistre)

- 500.000 EUR si valeur de reconstruction est  $>$
- La valeur de reconstruction si elle est  $<$  500.000 EUR (montant indexé)

## 4) Durée de la couverture

Dommmage survenu pendant les 10 ans qui suivent l'agréation (plus besoin que le dommmage soit survenu pendant la durée du contrat d'assurance : art. 6 AR 25/04/2007)





## 1) La preuve

Remise par l'assureur d'une attestation d'assurance conforme à la loi

## 2) Obligations de l'entrepreneur et des 'autres prestataires' (sous peine de sanctions pénales : amendes)

### AVANT TRAVAUX

- Remise de l'attestation au MDO et à l'architecte (qui la réclame)
- Transmis de l'attestation à l'ONSS par l'entrepreneur chargé de l'enregistrement de la déclaration de travaux à l'ONSS

### PENDANT TRAVAUX

À première demande



## 3) Le MDO et Notaire

Transmission de l'attestation à l'acquéreur en cas de cession de droits réels avant l'expiration de la période décennale

## 4) Les assureurs

- Transmettre chaque année la liste des architectes assurés au Conseil de l'ordre
- Avertir 15 j avant le Conseil de l'ordre de l'intention de résilier le contrat d'assurance
- Transmettre chaque trimestre la liste des contrats résiliés, suspendus



## 5) Les architectes (sous peine de sanctions pénales : amende)

- Etre assuré
- Convention d'architecture (rappel régime existant)

Mentionner les coordonnées de l'assurance + N° de police

- **Nouvelle obligation** issue de la loi du 31 mai 2017

**Réclamer l'attestation d'assurance à tous les intervenants sur chantier avant les travaux**



## 6) Les sanctions à charge des entrepreneurs, architectes, autres prestataires

- Sanctions pénales
- Quid sur le plan civil, envers le maître de l'ouvrage ?



- 1) Champ d'application limité de la loi**
- 2) Pas de réel changement pour les architectes (Sauf attestation)**
- 3) Article 151 LRA**
- 4) Conflits d'intérêts et complexification des expertises**
  - Notion de responsabilité de décennale
  - Taire les vices graves surtout s'ils sont apparents



Merci pour votre attention