

# **LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE PRINCIPES ET ACTUALITÉS**

**Le point après la loi du 31/05/2017**

**Thierry DELOBEL, Avocat aux Barreaux de Liège et  
Verviers, spécialiste en droit de la construction**

## **PLAN**

- I. Introduction**
- II. Principes**
- III. Personnes concernées**
- IV. Conditions d'application**
- V. Objet de l'action**
- VI. Délai(s)**
- VII. La Nouvelle Loi**
- VIII. Implications**
- IX. Texte légal**

## I. Introduction :

### La responsabilité de l'entrepreneur après l'agrément des travaux

- Rôle central de la réception –agrément
- Avant la réception : l'exécution (en nature)
- Après la réception : la réparation des vices

3

## II. Principes en matière de responsabilité décennale

- Fondement juridique :  
articles 1792 et 2270 du Code Civil
- Responsabilité d'origine contractuelle
- Règles d'ordre public

4

### III. Les personnes concernées

- Titulaire : maître de l'ouvrage – transfert à l'acquéreur en cas de vente / quid si l'action a déjà été introduite au moment de la vente
- Défendeur(s) : entrepreneur, architecte, bureau d'étude, bureau de contrôle technique
- Mais aussi les sous-traitants (mais pas les fournisseurs) vis-à-vis de l'entrepreneur principal ou des sous-entrepreneurs
- Le promoteur ⇒ distinction selon :
  - ❖ La qualification du contrat de promotion
  - ❖ L'application ou non de la loi Breysse

5

### IV. Les conditions d'application de la responsabilité décennale

Les conditions d'application résultent des articles 1792 et 2270 du Code Civil – présentation :

- 1) Un contrat d'entreprise (en principe)
- 2) Portant sur la construction d'un édifice ou d'un gros ouvrage
- 3) Un vice affectant ou pouvant affecter la stabilité ou la solidité
- 4) Une faute de la personne contractuellement chargée de l'exécution, la conception et/ou du contrôle de l'exécution

6

## V. Objet de l'action

- Réparation du dommage  
(c.à.d. de tout le dommage prévisible) en lien causal avec la faute (contractuelle)
  
- Exécution en nature de l'obligation de réparer le dommage (NB que le MO peut être contraint d'accepter) : astreinte / remplacement / exécution par équivalent

## VI. Délai(s)

- 1) Point de départ : agrégation de l'ouvrage
  
- 2) Durée : dix années

## VII. Nouvelle loi

1. Origine historique et objectifs de la loi
2. Obligation d'assurance
  - ❖ Qui ?
  - ❖ Pour quels travaux ?
3. Portée de l'assurance
  - ❖ Assurés ?
  - ❖ Quelles garanties ?
  - ❖ Quel contrat ?
4. Obligations relatives à la preuve de l'assurance
5. Sanctions pénales

## VII. Nouvelle loi

### 1. Objectifs :

- 1) **Mettre fin à la discrimination** relevée par la Cour Constitutionnelle du 12/07/2007
- 2) Veiller à une meilleure régulation du marché de la construction
- 3) Et assurer une **meilleure protection de maître de l'ouvrage**
- 4) Tout en **limitant le coût pour le consommateur**

## 2. Obligation d'assurance :

### ❖ Quels entrepreneurs ?

Trois notions :

- Habitations situées en Belgique**
- Intervention obligatoire d'un architecte (permis d'urbanisme)**
- Gros œuvre fermé**

11

### **Habitation :**

**Bâtiment ou partie de bâtiment, notamment la maison unifamiliale ou l'appartement, qui, dès le début des travaux immobiliers, de par sa nature, est destiné totalement ou principalement (=plus de 50% de sa surface) à être habité par une famille, éventuellement unipersonnelle et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage.**

11

## Exemples de « gros œuvre » :

- Terrassements généraux
- Déblais, remblais
- Canalisations enterrées et de drainage de l'ouvrage assuré jusqu'à la limite des terrains privés
- Fondations
- Béton, béton armé
- Maçonneries
- Charpente métallique
- Dispositifs d'étanchéité des sous-sols, des toitures, non compris les coupoles
- Couvertures
- Façades
- Menuiseries extérieures y compris les vitrages
- Ferronnerie

## 3. Portée de l'assurance

### Les assurés : Qui ?

- Toute personne physique ou morale exerçant la profession d'entrepreneur mentionnée dans le contrat d'assurance ainsi que ses préposés et **sous-traitants**.
- Le personnel, les stagiaires, les apprentis et autres collaborateurs sont considérés comme ses préposés lorsqu'ils agissent pour son compte.
- Les entrepreneurs établis à l'étranger**, dès lors qu'ils prennent part, à titre principal ou en tant que sous-traitant, à un chantier situé en Belgique et tombant dans le champ d'application de la loi, sont soumis à l'obligation de souscrire une assurance.

## 3. Portée de l'assurance

### ❖ Quelles garanties ?

- RC visée aux articles 1792 et 2270 du Code Civil,
- 10 ans à partir de l'agrément des travaux,
- limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé, mettant en péril la stabilité de l'habitation.
- Principales exclusions :
  - ✓ 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;
  - ✓ Frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre;
  - ✓ Dommages < 2.500€
  - ✓ Loi du 04/04/2014

## 3. Portée de l'assurance

### ❖ Quel contrat ?

Liberté contractuelle :

- Assurance globale (tous les intervenants)  
« projet »
- Assurance globale (tous les intervenants) sous  
forme d'«abonnement »
- Assurance individuelle (intervenants assurés  
séparément) par «projet »
- Assurance individuelle formule « abonnement »

## 4. Obligation relatives à la preuve de l'assurance

### Attestation - entrepreneur

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs remettent une attestation d'assurance :

- a) Au maître de l'ouvrage;
- b) À l'architecte (qui la réclame)  
*« Toute assurance obligatoire doit être contrôlée. Or, la personne la mieux placée pour ce faire est l'architecte dans la mesure où il est amené à contrôler le chantier »;*
- c) À l'ONSS par l'entrepreneur chargé de l'enregistrement des déclarations des travaux;
- d) Et à la première demande, à l'agent habilité à surveiller l'application de la présente loi.

11

## 5. Sanctions pénales :

### Article 14 § 5. :

Les infractions de l'entrepreneur de l'autre prestataire du secteur de la construction à la présente loi et à ses arrêtés d'exécution sont punies d'une amende pénale de 26 € à 10.000 €.

12

## VIII. Implications

- Réponse au problème de la différence de traitement entre architectes et entrepreneurs
- Objectif de protection des tiers → importance d'attribuer à l'assurance la qualification d'assurance légalement obligatoire
- Incohérence du législateur en ce qui concerne le régime applicable aux architectes – Besoin de clarification
- Difficulté pour la mise en place et le fonctionnement du bureau de tarification

15

## IX. Texte légal

## X. Remerciements

- Le Professeur B. KOHL (Ulg)
- Les Assurances Fédérales
- ETHIAS
- Bureau d'Assurances HECK

16