

L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité

Benoît KOHL

Docteur en sciences juridiques (Liège)

LL.M. (Cambridge)

Maître de conférences à l'Université de Liège

Avocat au Barreau de Bruxelles

1 Dans un arrêt prononcé le 12 juillet 2007¹, la Cour constitutionnelle déclare non fondé le recours introduit, entre autres par l'Ordre des architectes, contre certains articles de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, telle que modifiée par la loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale. Plus précisément, le recours visait, parmi les nouvelles dispositions introduites par cette loi, celles relatives à l'assurance obligatoire de la responsabilité professionnelle des architectes.

Si la Cour rejette le recours, elle précise cependant, dans un attendu très remarqué, "qu'en ce que les architectes sont le seul groupe professionnel du secteur de la construction à 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 professionnels, mise en œuvre sans qu'il existe pour ce faire une justification objective"². Selon la Cour, cette discrimination résulte de l'absence, dans le droit applicable aux autres "parties intervenant dans l'acte de bâtir", d'une obligation d'assurance comparable, et il ne pourrait y être remédié que par l'intervention du législateur.

2 Après avoir exposé les nouvelles règles relatives à l'obligation pour les architectes d'assurer leur responsabilité (A), nous analyserons, à la suite de l'arrêt du 12 juillet 2007, cette dernière obligation au regard du principe constitutionnel d'égalité (B).

A. Le nouveau régime de l'assurance obligatoire des architectes: bref aperçu

3 Le système de l'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes repose essentiellement sur l'article 9 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, tel que rétabli par la loi du 15 février 2006 (1); ses modalités d'application ont été précisées par un arrêté royal du 25 avril 2007 (2).

1. Les principes de base: la loi du 15 février 2006

4 L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes constituait le second volet de la loi du 15 février 2006

relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale³. Selon les travaux préparatoires, le législateur voulait créer une réglementation plus équilibrée de la responsabilité pour l'architecte, une réglementation "qui offre également davantage de garanties pour le maître de l'ouvrage"⁴.

L'autre volet de cette législation, qui n'était pas contesté par les requérants dans leur action en annulation, consistait dans la possibilité désormais offerte aux architectes de limiter leur responsabilité personnelle en créant une société à personnalité juridique complète, qui réponde aux nouvelles conditions légales requises pour exercer la profession d'architecte⁵. Autrement dit, la loi ne réserve plus l'exercice de cette profession aux seules personnes physiques: l'article 2 § 2 de la loi de 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte (tel que modifié par la loi du 15 février 2006), précise maintenant que "les personnes morales disposant de la personnalité juridique peuvent exercer la profession d'architecte". Depuis l'entrée en vigueur de cette loi (le 1^{er} juillet 2007), il est donc offert aux architectes, sous certaines réserves, de constituer des sociétés d'architecture et de limiter au montant de leurs apports à la société le risque financier lié à l'exercice de leur profession (pour autant qu'ils portent leur dévolu sur une forme de société à responsabilité limitée)^{6,7}.

3. M.B. 25 avril 2006, p. 21.731.

4. Doc. parl., Chambre 2004-05, n° 1920/01, pp. 3-4.

5. Pour un examen de la situation antérieure à la loi du 15 février 2006, voy. B. KOHL, "Aspects récents des conditions d'exercice de la profession d'architecte", in *Droit de la construction*, Liège, éd. Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 7 et s., spéc. pp. 11-14.

6. Les conditions énoncées par la loi pour la création d'une société d'architecture sont: (i) que tous les organes de la personne morale soient des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'architecte, inscrites à l'un des tableaux de l'Ordre des architectes; (ii) que l'objet et l'activité de la personne morale soient limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession d'architecte et ne soient pas incompatibles avec celle-ci; (iii) que les actions de la société soient nominatives (lorsque la société prend la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société anonyme); (iv) qu'au moins 67% des parts ou actions ainsi que des droits de vote soient détenus, indirectement ou directement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à l'un des tableaux de l'Ordre des architectes; (v) que dans l'hypothèse où la société d'architecture détient des participations dans une autre personne morale (par exemple une autre société d'architecture), l'activité de celle-ci ne soit pas incompatible avec la profession; et, bien entendu (vi), que la personne morale soit inscrite à l'un des tableaux de l'Ordre des architectes (sur ces conditions, voy. entre autres B. KOHL, "Aspects récents des conditions d'exercice de la profession d'architecte", *o.c.*, pp. 31-36). Les dispositions de la loi ont été complétées par une Recommandation du 27 avril 2007 du Conseil national des architectes, relative à l'exercice de la profession d'architecte par une personne morale.

7. Pour une présentation générale de la loi du 15 février 2006, voy. F. BURSENS, "De voeren van de titel en de uitvoering van het beroep van architect na de Wet van 15 februari 2006", in *De architectenvennootschap*, Anvers, Maklu, 2007, pp. 11 et s.; S. DAELMAN, "De verzekeringstechnische aspecten m.b.t. de wettelijke verplichte verzekering (Wet Laruelle 15/2/2006)", in *De architectenvennootschap*, Anvers, Maklu, 2007, pp. 31 et s.; R. DE BRIEY, "La loi du 15 février 2006: évolution ou révolution de la profession d'architecte?", *Jurim Pratique* 2008/2, pp. 7 et s.; P. HENRY et B. DEVOS, "La profession d'architecte. Exercice en société et assurance: la nouvelle donne", *J.T.* 2008, pp. 325 et s.; L. HEYVAERT, "Mijn architect is een vennootschap. Deontologische aspecten van de wet

1. Arrêt n° 100/2007, du 12 juillet 2007, M.B. 19 juillet 2007, p. 38.866, T.B.O. 2007, p. 1999, R.W. 2007-08, p. 46 (somm.); *cette revue*, 2008, p. 390.

2. Point B.6.3. de l'arrêt.

5 Le recours en annulation formé devant la Cour constitutionnelle visait donc principalement l'article 9 de la loi du 20 février 1939 (tel que rétabli par la loi du 15 février 2006); cette disposition fixe l'obligation pour les personnes exerçant la profession d'architecte d'assurer leur responsabilité civile. Son alinéa 1^{er} précise que "toute personne physique ou personne morale autorisée à exercer la profession d'architecte conformément à la présente loi et dont la responsabilité, en ce compris la responsabilité décennale, peut être engagée en raison des actes qu'elle accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés doit être couverte par une assurance".

Cette assurance peut être prise isolément ou s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale pour tous les intervenants à la construction d'un ouvrage⁸. En d'autres termes, lorsque tous les intervenants décident de contracter une assurance globale, en particulier une assurance "Tous risques chantier" (T.R.C.), l'architecte n'est pas tenu d'assurer personnellement sa responsabilité, pour autant que les conditions de l'assurance T.R.C. soient conformes à celles établies par l'arrêté royal. Il convient cependant d'observer que l'architecte ne sera pas déchargé de son obligation de s'assurer personnellement pour les risques qui ne seraient pas couverts par cette assurance globale, lorsque ceux-ci sont susceptibles d'engager sa responsabilité professionnelle. L'on pense en particulier aux défauts apparaissant postérieurement à la réception de l'ouvrage (notamment ceux de nature

à entraîner la responsabilité décennale de l'architecte), lesquels ne sont, en principe, pas couverts par l'assurance T.R.C.⁹. L'architecte, s'il n'est pas assuré personnellement, devrait alors vérifier qu'une assurance contrôle couvre le bâtiment pour la durée de la responsabilité décennale.

À cet égard, P. HENRY et B. DEVOS observent qu'il pourrait être malaisé de concilier, d'une part, la faculté offerte à l'architecte de ne pas s'assurer individuellement, lorsqu'une police unique couvre tous les intervenants, avec, d'autre part, le régime d'opposabilité des exceptions organisé par la loi sur le contrat d'assurance terrestre: "l'architecte se voit reconnaître la possibilité de ne pas souscrire cette assurance, pourtant obligatoire, s'il a l'assurance qu'un autre intervenant a souscrit une assurance globale. Or, cette assurance globale, quelle qu'elle soit, ne peut être une assurance obligatoire, et le régime de l'opposabilité des exceptions varie, selon qu'une assurance est, ou non, considérée comme obligatoire. L'assureur contrôle ou T.R.C. pourrait donc opposer à tout préjudicié les exceptions et clauses contractuelles qui, s'il s'était agi de l'assurance obligatoire de l'architecte, n'auraient pu donner lieu à un refus de couverture, mais tout au plus à une action récursoire"¹⁰. En d'autres termes, poursuivent-ils, "cette faculté de remplacer une assurance obligatoire par une assurance non obligatoire risque de porter préjudice au maître de l'ouvrage qui pourra ainsi se voir opposer des clauses et exceptions qui lui auraient été inopposables en cas d'assurance professionnelle souscrite par un architecte. Elle risque également de s'avérer défavorable à l'architecte lui-même, qui risque de se voir opposer des clauses de déchéance ou d'exclusion qui ne pourraient être intégrées dans un contrat d'assurance devant respecter les nouvelles dispositions"¹¹.

⁸ Laruelle", in *De uitoefening van het beroep van architect in het kader van een vennootschap*, Courtrai, UGA éd., 2008, pp. 123 et s.; L. JOOSTEN, "Deontologische regels voor de uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon", in *De architectenvennootschap*, Anvers, Maklu, 2007, pp. 153 et s.; B. KOHL, "Aspects récents des conditions d'exercice de la profession d'architecte", *o.c.*, pp. 7 et s.; B. KOHL, "Chronique de jurisprudence. Loi Breynne. Contrat d'entreprise", in Y.-H. LELEU (coord.), *Chroniques Notariales*, vol. 45, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 169 et s., spéc. pp. 169-172; B. LOUVEAUX, "Sociétés d'architectes. La nouvelle loi relative à l'exercice de la profession d'architecte: l'assurance obligatoire", *Lettre d'information Kluwer - immobilier*, 2006/7, pp. 1 et s.; B. LOUVEAUX, "Sociétés d'architectes. La nouvelle loi relative à l'exercice de la profession d'architecte: les nouvelles sociétés d'architectes", *Lettre d'information Kluwer - immobilier*, 2006/3, pp. 1 et s.; M. MAERYCK et K. UYTTERHOEVEN, "Actuele ontwikkelingen inzake de taken en de aansprakelijkheden van de architect (2000-2007)", in K. DEKETELAERE, K. VANHOVE et A. VERBEKE (éds.), *Jaarboek bouwrecht 2006-2007*, Bruges, die Keure, 2007, pp. 147 et s.; I. RAMBOER, "De verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor architecten", *T.B.O.* 2007, pp. 194 et s.; I. RAMBOER, "De verzekering beroepsaansprakelijkheid ingevolge de wet van 15 februari 2006 en het uitvoeringsbesluit van 25 april 2007", in *De uitoefening van het beroep van architect in het kader van een vennootschap*, Courtrai, UGA éd., 2008, pp. 107 et s.; K. UYTTERHOEVEN, "De architectenovereenkomst, de taken en aansprakelijkheid van de architect in het licht van het statuut en de deontologie van de architect", in S. SROKA et F. JUDO, *Bouwrecht in al zijn facetten. Een actuele stand van zaken*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 179 et s., spéc. pp. 196-210; K. UYTTERHOEVEN, "De uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon en de aansprakelijkheid van de architect na de wet van 15 februari 2006", in *De uitoefening van het beroep van architect in het kader van een vennootschap*, Courtrai, UGA éd., 2008, pp. 11 et s.; K. UYTTERHOEVEN, "De uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon na de Wet van 15 februari 2006", *T.B.O.* 2006, pp. 108 et s.

⁸ Art. 9, al. 1^{er} in fine de la loi du 20 février 1939, tel que réintroduit par la loi du 15 février 2006.

9. Le contrat d'assurance "Tous Risques Chantiers" s'étend en principe et par définition sur toute la durée du chantier. Comme l'explique H. DE RODE, cette assurance comprend deux volets: "d'abord une assurance de choses, qui couvre les dommages aux biens à assurer (couverture qui prend fin, pour faire bref, à la réception) et aux ouvrages provisoires. Il faut surtout noter que cette garantie exclut les erreurs de conception, de calcul et de plan, risques qui doivent donc nécessairement être couverts par l'assurance de responsabilité professionnelle du concepteur; la T.R.C. ne couvrant que les fautes de contrôle. Le second volet est une assurance de responsabilité, mais celle-ci ne couvre que les dommages causés aux tiers et entraînant la responsabilité extracontractuelle des assurés, ainsi que la responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil; le second volet de cette assurance ne remplace donc nullement la couverture de l'assurance de responsabilité contractuelle du concepteur" (H. DE RODE, "La réponse de l'assureur: examen des couvertures et de leur évolution. Partie I. L'assurance des concepteurs", in B. DUBUISSON et M. FONTAINE (éds.), *Les assurances de la construction en Belgique. Analyse et perspectives*, Coll. Droit des assurances, n° 12, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 83 et s., spéc. pp. 101-102).

¹⁰ P. HENRY et B. DEVOS, *o.c.*, spéc. p. 327.

¹¹ P. HENRY et B. DEVOS, *o.c.*, spéc. p. 327. Les auteurs observent également que la Commission des assurances, lorsqu'elle fut appelée à se prononcer sur le projet d'arrêté royal, avait regretté qu'il fut permis à toute personne de contracter l'assurance en lieu et place de l'architecte, voyant dans cette possibilité le risque que l'obligation pesant sur les architectes soit systématiquement reportée sur le maître de l'ouvrage au bénéfice d'une clause contractuelle.

6 De lourdes sanctions sont attachées au défaut d'assurance. Le législateur a ainsi voulu répondre aux critiques formulées à l'égard de l'ancien système, dans lequel l'obligation d'assurance résultait du Règlement de déontologie de la profession¹², et qui péchait par un manque de sanctions réellement dissuasives¹³.

L'architecte (personne physique ou morale) court d'abord un risque pénal non négligeable: l'article 11, alinéa 3 de la loi de 1939 le rend punissable d'une amende de 200 à 1.000 euros en cas de défaut d'assurance¹⁴. Les personnes morales sont aussi rendues civilement responsables pour le paiement des amendes et l'exécution des mesures de réparation auxquels leurs organes et préposés ont été condamnés¹⁵. En outre, lorsque la personne qui exerce la profession est une société, ses dirigeants sont solidairement tenus du paiement des primes d'assurance¹⁶.

Si la personne morale n'est pas couverte par une assurance, ses administrateurs, gérants, membres du comité de direction, seront solidairement responsables envers les tiers de toute dette qui résulte de la responsabilité décennale. Ainsi que nous l'avons expliqué par ailleurs¹⁷, cette règle permet à la victime d'une malfaçon grave de se retourner contre l'architecte personne physique, organe de la personne morale non assurée, ce qui relativise considérablement le souci de protection du patrimoine personnel des architectes, objectif majeur de la loi du 15 février 2006. Cette règle est particulièrement douloureuse pour l'architecte associé et organe de la société (qui peut très bien être un jeune stagiaire), qui pourrait être amené à supporter les conséquences d'une faute commise par un autre architecte membre de la société. En revanche, la responsabilité des gérants ou administrateurs en cas de défaut d'assurance de la société ne concerne que le cas de la responsabilité décennale.

En d'autres termes, si l'action est fondée sur le droit commun de la responsabilité contractuelle, sanctionnant par exemple la découverte de défauts cachés véniels, ou si la responsabilité délictuelle de la société est engagée par un tiers, l'architecte personne physique bénéficiera pleinement de la quasi-immunité dont jouissent les organes de personnes morales qui agissent au nom et pour le compte de celles-ci¹⁸.

7 Enfin, la couverture par une assurance de la responsabilité professionnelle de l'architecte est érigée par la loi du 15 février 2006 en condition d'exercice de la profession; l'article 2 § 4 de la loi du 20 février 1939, prévoit désormais que "*nul ne peut exercer la profession d'architecte sans être couvert par une assurance, conformément à l'article 9*". Les conditions d'exercice de la profession d'architecte constituant une réglementation d'ordre public (tout comme le sont les diverses réglementations relatives à l'accès à la profession), la convention d'architecture passée avec un architecte non assuré peut donc être frappée de nullité absolue¹⁹.

2. Les modalités de l'assurance: l'arrêté royal du 25 avril 2007

8 Les modalités et les conditions de l'assurance obligatoire ont été fixées dans l'arrêté royal du 25 avril 2007 "*relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte*"²⁰.

9 D'abord, quant à son champ d'application, l'assurance obligatoire ne couvre que la responsabilité, en ce compris (mais pas uniquement²¹) la responsabilité décennale, pou-

12. Règlement de déontologie de la profession d'architecte, approuvé par arrêté royal du 18 avril 1985 (*M.B.*, 8 mai 1985).

13. Ainsi, selon J. NICODÈME, seule une modification législative, impliquant que l'obligation d'assurance soit prévue par un texte légal et qu'elle soit accompagnée de sanctions pénales, était de nature à dissuader les architectes moins scrupuleux de s'écarter, volontairement ou non, du respect de l'obligation d'assurance prescrite par le Règlement de déontologie (voy. J. NICODÈME, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction", *Bull. ass., dossier spécial n° 6 "Responsabilité, sécurité et assurances dans la construction"*, 2000, pp. 73 et s., spéc. pp. 94-96).

14. Tout comme par le passé, le défaut d'assurance de l'architecte constituera en outre un manquement aux règles déontologiques de la profession.

15. Art. 12 de la loi du 20 février 1939, tel que modifié par la loi du 15 février 2006. Cette règle, qui vise non seulement le défaut d'assurance mais, plus généralement, toute condamnation pénale prononcée contre l'architecte en personne physique (s'agissant, par exemple, des infractions d'urbanisme, auxquelles l'architecte est particulièrement exposé), ne s'applique cependant qu'aux sociétés qui exercent la profession d'architecte et qui sont donc, en tant que telles, inscrites à l'un des tableaux de l'Ordre. En revanche, une société ou une association constituée par un ou plusieurs architectes conformément à la Recommandation de l'Ordre de 1997 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une société ou d'une association, le cas échéant avec d'autres professionnels, mais qui n'exerce pas, par elle-même, la profession, ne sera pas civilement responsable du paiement des amendes pénales.

16. Nouvel art. 9, al. 3 de la loi du 20 février 1939 tel que modifié par la loi du 15 février 2006.

17. Voy. B. KOHL, "Aspects récents des conditions d'exercice de la profession d'architecte", *o.c.*, p. 41.

18. Voy. à ce sujet V. SIMONART, "La quasi-immunité des organes de droit privé", (note sous Cass., 7 novembre 1997), *R.C.J.B.* 1997, pp. 730 et s.

19. Voy. entre autres, par analogie, Liège, 16 juin 1992, *J.L.M.B.* 1993, p. 1023; Mons, 6 mars 1997, *R.R.D.* 1997, p. 196, note R. STOKA; Civ. Charleroi, 16 février 1995, *J.L.M.B.* 1996, p. 790; Comm. Mons, 12 avril 1988, *D.C.C.R.* 1988-1989, p. 150, note B. LOUVEAUX; Comm. Charleroi, 29 octobre 1996, *J.L.M.B.* 1996, p. 1369, note B. LOUVEAUX. Voy. également sur ce point K. UYTTERHOEVEN, "De architectenovereenkomst, de taken en aansprakelijkheid van de architect in het licht van het statuut en de deontologie van de architect", *o.c.*, p. 208. Le fait que, dans son avis sur le projet d'arrêté royal, le Conseil d'État ait précisé que l'art. 8 du projet (qui prévoyait la nullité du contrat d'architecture si la preuve du respect de l'assurance ne pouvait être produite), devait être omis du projet, n'est pas de nature à modifier ce raisonnement. L'omission de cet art. 8 dans le texte définitif de l'arrêté royal s'explique par l'absence de disposition légale pouvant fournir un fondement juridique à cet effet (voy. l'avis n° 42.190/1 du Conseil d'État, *M.B.* 23 mai 2007, p. 27.706). Ceci n'empêche cependant pas que la convention avec un architecte non assuré puisse être annulée par application des principes de la théorie générale des obligations.

20. *M.B.* 23 mai 2007, p. 27.706.

21. L'obligation d'assurance ne vise pas uniquement les fautes commises par l'architecte dans les missions pour l'accomplissement desquelles il bénéficie d'un monopole: comme le relève I. RAMBOER, "(...) deze verzekering moet niet alleen de daden waarborgen die voorbehouden zijn aan architecten, maar ook deze die beroepshalve door architecten gesteld worden en die niet aan architecten voorbehouden zijn. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan stedenbouwkundige activiteiten, schattingen, gerechtelijke en private expertises" (I. RAMBOER, "De verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor architecten", *o.c.*, p. 195). En effet, l'arrêté royal du 25 avril 2007 ne fait pas référence à l'art. 4 de la loi du 20 février 1939, qui énonce le principe du monopole de la profession, mais au contraire, rend obligatoire l'assurance de "la responsabilité civile résultant de l'activité d'architecte" (art. 2 de l'arrêté royal). Voy. également dans ce sens P. HENRY et B. DEVOS, *o.c.*, p. 328.

vant être engagée en raison des actes que l'architecte (personne physique ou morale) accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés²², lorsque ces actes ont trait aux travaux effectués ou aux prestations délivrées en Belgique²³. En revanche, l'assurance obligatoire ne couvre pas la responsabilité liée à des actes accomplis par l'architecte mais qui ne participent pas à l'exercice de la profession (par exemple l'acquisition ou la location de l'immeuble professionnel, le licenciement d'un employé, ...)²⁴.

Par ailleurs, ni la loi, ni l'arrêté royal ne précisent si l'assurance doit également couvrir l'obligation pour l'architecte de compenser les troubles de voisinage (dans l'hypothèse où l'architecte s'est contractuellement engagé à l'égard du maître de l'ouvrage à le couvrir des condamnations que celui-ci pourrait avoir à subir sur base de l'art. 544 du Code civil)²⁵. L'examen des polices les plus répandues révèle pourtant une diversité dans la manière selon laquelle les assureurs rencontrent cette difficulté²⁶.

10 Ensuite, l'arrêté royal fixe les plafonds minimaux à garantir en fonction du type de sinistre²⁷, ainsi que l'étendue dans le temps de la garantie²⁸.

L'arrêté royal prévoit également que la garantie d'assurance doit porter sur les demandes en réparation formulées par écrit à l'encontre des assurés ou de l'entreprise d'assurance pendant la durée du contrat d'assurance sur la base d'une responsabilité

couverte dans ce contrat et qui ont trait aux dommages survenus pendant la même durée. En outre, elle doit s'étendre aux demandes en réparation formulées dans un délai de dix ans à compter du jour où il est mis fin à l'inscription au tableau de l'Ordre des architectes²⁹. Ce faisant, l'arrêté royal étend de sept ans la durée de la couverture liée au risque de postérité, habituellement limité par les compagnies d'assurance à trois ans³⁰, en application de l'article 78 § 2 de la loi du 25 juin 1992 sur l'assurance terrestre³¹.

11 L'article 7 de l'arrêté royal précise certaines modalités relatives au contrôle du respect de l'obligation d'assurance, prévoyant notamment que l'entreprise d'assurance est tenue de délivrer chaque année au Conseil de l'Ordre des architectes, une liste électronique reprenant l'identité des architectes ayant conclu un contrat d'assurance; ce document contient le numéro d'entreprise et le nom de l'architecte (personne physique ou morale), le numéro de police d'assurance et la date du début et de la fin de la couverture d'assurance.

L'assureur doit par ailleurs avertir le Conseil de l'Ordre de toute résiliation d'un contrat d'assurance, dans les quinze jours de la prise d'effet de cette résiliation.

12 Enfin, tout contrat d'architecture devra désormais mentionner le nom de la compagnie d'assurance de l'architecte, le numéro de sa police ainsi que les coordonnées du

22. Les préposés sont le personnel, les stagiaires et autres collaborateurs de l'architecte, lorsque ceux-ci agissent pour son compte. Autrement dit, les préposés qui exercent également la profession d'architecte doivent souscrire une assurance personnelle lorsqu'ils développent leurs propres projets architecturaux (voy. M. MAERYCK et K. UYTTERHOEVEN, *o.c.*, p. 188). En outre, sont également couverts par l'assurance les organes de la personne morale architecte (administrateurs, gérants, membres du comité de direction ou autres organes), lorsqu'ils agissent pour compte de la personne morale dans le cadre de l'exercice de la profession d'architecte (art. 3 de l'arrêté royal).

23. L'obligation d'assurance ne couvre donc pas les travaux exécutés ou prestations délivrées à l'étranger.

24. Voy. également dans ce sens P. HENRY et B. DEVOS, *o.c.*, p. 327.

25. En principe, sauf clause contraire, l'architecte, comme l'entrepreneur n'est pas débiteur de l'obligation de compenser les troubles de voisinage que le chantier occasionnerait, puisque l'architecte est étranger aux liens de droit qui naissent du voisinage; il répond en revanche de sa faute à l'égard du voisin si ce dernier peut rapporter la preuve d'une faute qui lui est imputable et qui est en lien causal avec le trouble (voy. A. DELVAUX et D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction*, Rép. not., Tome IX, Livre VIII, Bruxelles, Larcier, 2001, p. 233; O. JAUNIAUX, "Théorie des troubles de voisinage et professionnels de la construction", in *Les troubles de voisinage. Quatre points de vue*, coll. Recyclage en Droit, n° 4, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 91 et s.).

26. Comme l'explique A. DELVAUX, certaines polices "(...) confèrent la qualité d'assuré au maître d'ouvrage lui-même quand il est responsable sur base de l'article 544 (...); d'autres polices confèrent la qualité d'assuré à l'architecte, en spécifiant toutefois que la couverture relative à l'article 544 ne vaut que dans la mesure où l'assuré est tenu par une obligation de garantie à l'égard du maître d'ouvrage (...); plus appropriée est la position des assureurs qui indiquent clairement que la couverture relative à l'article 544 a spécifiquement pour objet de garantir les assurés, architectes ou ingénieurs, du chef des obligations liées à des engagements de garantie pris par eux à l'égard du maître d'ouvrage" (A. DELVAUX, "L'assurance de la responsabilité dans la construction. Volume 4", in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Titre VII/Dossier 75quater, Diegem, Kluwer, 2000, spéc. pp. 10-11, n° 195).

27. Les plafonds minimaux sont les suivants: (i) 1.500.000 euros pour les dommages résultant de lésions corporelles; (ii) 500.000 euros pour le total des dégâts matériels et dommages immatériels; (iii) 10.000 euros pour les objets confiés à l'assuré; ces montants sont indexés, soit en fonction de l'indice des prix à la consommation, pour les dommages résultant de lésions corporelles, soit en fonction de l'indice ABEX, pour les autres dommages (art. 4 de l'arrêté royal). En revanche, suite à une modification par la loi-programme du 20 juillet 2006 (*M.B.* 28 juillet 2006) de l'art. 9, al. 2 de la loi du 20 février 1939 tel que réintroduit par la loi 15 février 2006, l'arrêté royal n'a pas dû en outre fixer le montant de la franchise éventuelle, alors que l'art. 9, al. 2 tel qu'initialement adopté le lui invitait. La raison en est qu'en vertu de l'art. 87 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, la franchise n'est de toute façon pas opposable au consommateur: c'est après avoir indemnisé le maître de l'ouvrage dans sa totalité que l'assureur réclame, le cas échéant, le montant de la franchise à l'architecte, personne physique ou morale. Dès lors, selon les travaux préparatoires, plutôt que d'imposer au Roi la fixation du montant de la franchise, cette question "(...) doit pouvoir être fixée librement de commun accord entre l'assureur et l'assuré" (*Doc. parl. Chambre 2005-06*, n° 2518/1, p. 111).

28. Art. 5 de l'arrêté royal.

29. Art. 6 de l'arrêté royal.

30. Sur le régime antérieur du risque de postérité dans les polices d'assurance de la responsabilité des architectes, voy. A. DELVAUX, *o.c.*, p. 13, n° 201.

31. Aux termes duquel "(...) les parties peuvent convenir que la garantie d'assurance porte uniquement sur les demandes en réparation formulées par écrit à l'encontre de l'assuré ou de l'assureur pendant la durée du contrat pour un dommage survenu pendant cette même durée. Dans ce cas, sont également prises en considération, à condition qu'elles soient formulées par écrit à l'encontre de l'assuré ou de l'assureur dans un délai de trente-six mois à compter de la fin du contrat, les demandes en réparation qui se rapportent: (i) à un dommage survenu pendant la durée de ce contrat si, à la fin de ce contrat, le risque n'est pas couvert par un autre assureur; (ii) à des actes ou des faits pouvant donner lieu à un dommage, survenus et déclarés à l'assureur pendant la durée de ce contrat". Voy. également sur ce point I. RAMBOER, "De verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor architecten", *o.c.*, p. 196.

Conseil de l'Ordre qui peut être consulté dans le cadre du respect de l'obligation d'assurance³².

Comme le soulignent M. MAERYCK et K. UYTTERHOEVEN³³, cette obligation de mentionner dans le contrat l'identité de l'entreprise d'assurance présente de l'importance dans le cadre de la détermination du point de départ de la prescription de l'action directe dont dispose la victime à l'égard de l'assureur en vertu de l'article 86 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre: selon l'article 34 § 1^{er} de cette loi, le délai de prescription de cette action est de cinq ans à dater du fait générateur du dommage, sauf pour la victime à démontrer qu'elle n'a eu connaissance de son droit à l'égard de l'assureur qu'à une date ultérieure à la survenance du fait générateur (auquel cas la prescription de cinq ans ne commence à courir qu'à partir de cette date, avec un maximum de dix ans à compter de la survenance du dommage)³⁴. En raison de l'insertion dans le contrat d'architecture de la mention de l'identité de l'entreprise d'assurance, la victime pourra difficilement reporter le point de départ de la prescription à une date autre que celle de la survenance de l'événement générateur du dommage, puisque la conclusion du contrat précédera normalement cette date. Nous croyons cependant devoir apporter une réserve à ce raisonnement, dans l'hypothèse où la victime ne serait pas le cocontractant de l'architecte. En effet, l'obligation d'assurance couvre, de manière générale, la "responsabilité civile" de l'architecte (art. 2 de l'arrêté royal), et non uniquement la responsabilité contractuelle de ce dernier.

13 Il est raisonnable de penser que, par rapport à l'ancien système, dans lequel l'assurance de la responsabilité n'était obligatoire qu'en vertu des règles déontologiques de la profession³⁵, les modalités imposées par la nouvelle réglementation en matière d'assurance risquent de contribuer à une hausse de la prime d'assurance à payer par les architectes. Dans une étude récente, S. DAELMAN relevait ainsi les éléments suivants, de nature à augmenter le coût de l'assurance pour les architectes à concurrence, selon cet auteur, de 10 à 15 %³⁶: (i) la fixation de plafonds minimaux parfois supérieurs à ceux pratiqués antérieurement par certaines compagnies; (ii) la couverture à concurrence d'un montant minimum "par sinistre" (art. 4 de l'arrêté royal), et non "par projet" ou "par année"; (iii) l'obligation de maintenir la couverture durant les dix années à compter du jour où il est mis fin à l'inscription de l'architecte au Tableau de l'Ordre (là où, auparavant, cette couverture était généralement limitée à trois ans après cette date³⁷); (iv) la limitation du nombre des exclusions admises³⁸. Quelques années nous paraissent

cependant nécessaires avant de pouvoir apprécier, avec le recul nécessaire, l'impact financier réel résultant du nouveau régime de l'assurance obligatoire.

B. L'assurance obligatoire et le principe constitutionnel d'égalité

14 L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 est un arrêt à double détente. En effet, bien que la Cour rejette le recours introduit, entre autres, par l'Ordre des architectes, elle constate néanmoins, dans un *obiter dictum*, "qu'en ce que les architectes sont le seul groupe professionnel du secteur de la construction à 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 professionnels, mise en œuvre sans qu'il existe pour ce faire une justification objective"³⁹.

1. L'assurance obligatoire des architectes ne viole pas, en soi, le principe constitutionnel d'égalité

15 La Cour constitutionnelle considère d'abord que les architectes et les autres intervenants dans le secteur de la construction peuvent être considérés comme des catégories comparables en matière de responsabilité⁴⁰, mais qu'"en réservant l'accès à la profession d'architecte, et en soumettant à des règles propres, le cas échéant sanctionnées pénalement, cette catégorie professionnelle qu'il érigeait au rang de profession libérale, le législateur a entendu distinguer l'architecte, en raison des missions particulières liées à son art, d'une série d'autres intervenants dans le secteur de la construction"⁴¹.

Ce faisant, la Cour s'inscrit dans le droit fil de sa jurisprudence antérieure puisque, par un arrêt du 10 octobre 2001⁴², elle avait déjà considéré que, si les architectes et les autres intervenants pouvaient être considérés comme des catégories comparables en matière de responsabilité contractuelle, la différence de traitement entre ces catégories de professions, consistant à l'époque dans le fait que seul l'architecte pouvait voir sa responsabilité personnelle engagée, se trou-

32. Art. 7 § 2 de l'arrêté royal.

33. M. MAERYCK et K. UYTTERHOEVEN, *o.c.*, p. 189.

34. Voy. entre autres sur cette question H. DE RODE, "Livres 70bis. Les assurances de responsabilité. Volume", in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2005, spéc. n° 150.

35. Art. 15 du Règlement de déontologie (approuvé par arrêté royal du 18 avril 1985).

36. S. DAELMAN, *o.c.*, p. 66.

37. Voy. *supra*, n° 12.

38. À savoir uniquement les dommages résultant de la radioactivité et ceux résultant des lésions corporelles suite à l'exposition aux produits légalement interdits (art. 5 de l'arrêté royal). En revanche, ne peut plus être organisée, dans les contrats d'assurance de la responsabilité des architectes, l'exclusion de la couverture en cas de faute lourde ou intentionnelle de l'assuré. Conformément au droit commun, demeurent toutefois opposables à la personne lésée l'annulation, la résiliation, l'expiration ou la suspension du contrat intervenu avant la survenance du sinistre (art. 87 § 1^{er} de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres); voy. sur ce point P. HENRY et B. DEVOS, *o.c.*, p. 329.

39. Point B.6.3. de l'arrêt du 12 juillet 2007.

40. Point B.3.2. de l'arrêt du 12 juillet 2007.

41. Point B.5.2. de l'arrêt du 12 juillet 2007.

42. C.A., 10 octobre 2001, *A.J.T.* 2001-02, p. 781, *R.J.I.* 2001, p. 16, *Cah. dr. immo.* 2002, liv. 1, p. 10, *J.L.M.B.* 2001, p. 1816, note B. LOUVEAUX. Pour un commentaire de cet arrêt, voy. également K. UYTTERHOEVEN, "De aansprakelijkheid van de architect die zijn beroep uitoefent in het kader van een professionele of multiprofessionele vennootschap of associatie", *T.B.O.* 2004, pp. 188 et s., spéc. pp. 193-197; B. KOHL, "Aspects récents des conditions d'exercice de la profession d'architecte", *o.c.*, pp. 17-18.

vait justifiée, “(...) en raison de la mission légale que lui a conférée, à titre exclusif, la loi précitée du 20 février 1939”⁴³. C’est donc le monopole légal octroyé à l’architecte qui, selon la Cour constitutionnelle⁴⁴, justifiait la responsabilité personnelle de ce dernier⁴⁵.

16 Le constat de cette distinction entre d’une part l’architecte, titulaire d’un monopole et soumis à des règles de déontologie et, d’autre part, les autres professionnels de la construction, aurait pu suffire à la Cour pour déclarer le moyen non fondé. La Cour constitutionnelle ajoute néanmoins, à juste titre, que “si on l’apprécie en liaison avec la modification de la réglementation de la responsabilité applicable aux architectes qui exercent leur profession dans le cadre d’une personne morale, l’obligation d’assurer sa responsabilité professionnelle n’entraîne pas de conséquences disproportionnées par rapport aux objectifs poursuivis par le législateur”⁴⁶.

En effet, l’instauration, par la loi du 15 février 2006, d’une assurance obligatoire, allait de pair avec la possibilité désormais offerte aux architectes d’exercer leur profession dans le cadre d’une personne morale, et, plus particulièrement, d’une personne morale à responsabilité limitée, leur permettant, sauf exceptions⁴⁷, de limiter au seul apport à la

société le risque de voir leur patrimoine personnel engagé en cas de mise en cause de leur responsabilité liée à l’exercice de leur profession.

17 En réalité, 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.

Cette loi a notamment été adoptée pour supprimer l’inégalité constatée entre les architectes, responsables sur leurs biens personnels, par rapport aux autres professionnels de la construction. Or, selon la Cour constitutionnelle⁴⁸, cette inégalité était précisément pleinement justifiée par l’existence du monopole dont disposent les architectes⁴⁹. La nouvelle loi supprime donc, sinon une des justifications de l’existence du monopole des architectes, à tout le moins l’une de ses conséquences principales. Dès lors, en maintenant le monopole mais en supprimant la responsabilité personnelle corrélative, le législateur accroît en quelque sorte l’assise de ce dernier, puisque l’un de ses plus douloureux corollaires vient à disparaître.

Certes, l’on n’imaginait pas le législateur, saisi d’une question ponctuelle à l’invitation de l’organisme représentatif de profession, remettre en cause l’existence du monopole des architectes⁵⁰. Mais l’on conçoit alors difficilement que les autres détenteurs d’un monopole légal se voient refuser le droit que des sociétés professionnelles puissent exercer elles-mêmes la profession libérale. Sur ce point précis, le législateur n’a-t-il pas finalement déplacé l’inégalité, puisque ce n’est plus au sein du secteur même de la construction que celle-ci serait constatée, mais au sein de la famille des professions libérales détentrices d’un monopole, dont certaines laissent toujours leurs titulaires personnellement responsables de leurs fautes⁵¹?

Par conséquent, comme le souligne opportunément la Cour constitutionnelle, le (maintien du) caractère obligatoire de l’assurance (désormais expressément consacré dans la loi) est justifié par l’abandon de la responsabilité professionnelle personnelle des architectes, qui ne s’est cependant pas

43. Point B.4. de l’arrêt du 10 octobre 2001.

44. Ainsi que pour la doctrine: voy. entre autres M. VANWICK-ALEXANDRE, “Droit de la construction. La conception de l’ouvrage”, *Act. dr.* 1991, pp. 891 et s., spéc. p. 933; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l’architecture*, Bruxelles, De Boeck, 1991 p. 158.

45. Comme le soulignait B. LOUVEAUX avant l’adoption de la nouvelle loi, “(...) on peut penser que la proportionnalité n’existerait plus si par le seul fait qu’il est inscrit à l’Ordre, l’architecte engageait sa responsabilité personnelle illimitée également pour des activités qui ne relèvent pas du monopole légal et peuvent être accomplies par d’autres intervenants qui ne sont pas soumis à cette même obligation (expertise, tâches de conseil technique, évaluation immobilière, établissement d’états des lieux, etc...), ainsi que pour l’ensemble des actes qui sont sans aucun lien avec l’activité proprement dite (achat de matériel de bureaux, engagement de personnel, location ou acquisition de l’immeuble professionnel, etc...)” (B. LOUVEAUX, “La responsabilité personnelle des architectes ne viole pas la Constitution”, *J.L.M.B.* 2001, pp. 1818 et s., spéc. p. 1821).

46. Point B.5.3. de l’arrêt du 12 juillet 2007.

47. Ces exceptions peuvent être issues de la loi du 20 février 1939 elle-même puisque, lorsque la personne morale n’est pas couverte par une assurance, ses administrateurs, gérants ou membres du comité de direction (qui sont nécessairement des architectes) sont solidairement responsables envers les tiers de toute dette qui résulte de la responsabilité décennale (art. 9, al. 4 de la loi du 20 février 1939, tel que rétabli par la loi du 15 février 2006). D’autres exceptions peuvent être issues du droit des sociétés, en particulier l’action en comblement de passif, dirigée contre les gérants et administrateurs en cas de faute grave et caractérisée de leur part ayant contribué à la faillite de la société (art. 530 § 1 du Code des sociétés, en ce qui concerne les sociétés anonymes; voy. entre autres sur cette action: D. GOL, “Action en comblement de passif et appréciation de la faute”, *D.A.O.R.* 2005/74, pp. 147 et s.; E. JANSSENS, “De aansprakelijkheid van bestuurders in geval van faillissement en het bijzondere geval van artikel 530 W. Venn.”, *RABG* 2005, pp. 1583 et s.), ou l’action en paiement par les administrateurs des cotisations sociales dues par la société, lorsqu’il est établi qu’une faute grave de ces administrateurs est à la base de la faillite (nouvel art. 530 § 2 du Code des sociétés, introduit par la loi-programme du 20 juillet 2006; voy. sur cette nouvelle action, entre autres, B. ROLAND, “Vers la fin de la responsabilité limitée des dirigeants de sociétés et ASBL? Ou la discrète révolution dans la loi-programme du 20 juillet 2006”, *R.R.D.* 2006, pp. 27 et s.).

48. C.A., 10 octobre 2001, *o.c.*

49. Cette opinion était déjà défendue par J.-P. VERGAUWE avant l’arrêt de la Cour d’arbitrage du 10 octobre 2001: “À notre avis, la justification de la responsabilité personnelle de l’architecte se fonde plutôt sur la loi du 20 février 1939 (...). Le monopole légal de l’architecte, personne physique, a (pour) conséquence de rendre personnelle à l’architecte toute responsabilité qui lui incombe, notamment en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil. Ce n’est donc pas l’art. 1792 qui confère à la responsabilité de l’architecte son caractère personnel; la preuve – a contrario – réside dans le fait que le même art. 1792 impose la responsabilité décennale également à l’entrepreneur alors que ce dernier, on le sait, peut en tant que personne physique limiter sa mise à l’apport qu’il a engagé dans la société constituée pour l’exercice de sa profession et débitrice de la responsabilité décennale” (J.-P. VERGAUWE, *o.c.*, p. 163).

50. Cette remise en cause des monopoles des professions libérales est toutefois dans l’air du temps, principalement sous l’influence de l’action des autorités communautaires (voy. *infra*, n° 26).

51. Voy. sur ce point B. KOHL, “Aspects récents des conditions d’exercice de la profession d’architecte”, *o.c.*, p. 22.

accompagné d'une disparition du monopole réservé à cette profession libérale.

18 Par ailleurs, force est de constater que, sur le plan du caractère obligatoire de l'assurance, la situation de l'architecte après la loi du 15 février 2006 ayant consacré l'assurance obligatoire de l'architecte, n'est guère différente de celle existant avant l'adoption de cette loi, situation créée par l'Ordre des architectes lui-même; partant, l'on peut d'autant moins aisément comprendre les motifs ayant présidé à la décision de l'Ordre d'introduire le recours en annulation contre la loi du 15 février 2006.

En effet, si l'on excepte les sanctions pénales liées au défaut d'assurance ainsi que quelques modifications en ce qui concerne les modalités de l'assurance, le système de l'assurance de la responsabilité des architectes n'a pas changé: cette assurance était déjà obligatoire avant l'adoption de la loi, puisqu'imposée à l'architecte en application de l'article 15 du Règlement de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985⁵². Cette assurance était du reste étudiée comme telle par les auteurs⁵³, au même titre que les autres cas d'assurance obligatoire⁵⁴. La Commission bancaire, financière et des assurances, qui dresse chaque année une liste indicative des assurances obligatoires, classait également l'assurance de la responsabilité des architectes au titre des assurances obligatoires, même avant l'adoption de la loi du 15 février 2006⁵⁵.

19 Bref, ce n'est pas parce que l'obligation d'assurance de la responsabilité des architectes trouve désormais une assise directe dans la loi du 20 février 1939 que le statut de cette assurance s'en est réellement trouvé modifié. En d'autres termes, à nos yeux, le caractère obligatoire de l'assurance des architectes pouvait, en soi, être difficilement contesté par l'Ordre, puisque celui-ci l'avait lui-même établi à l'occasion de la modification en 1985 de son propre Règlement de déontologie⁵⁶.

En outre, comme l'a souligné la Cour, la consécration légale de cette assurance obligatoire n'est nullement disproportionnée, lorsqu'on la met en rapport avec la faveur accordée dans la même loi par le législateur aux architectes, lesquels, à la différence des autres titulaires de professions libérales jouissant d'un monopole, peuvent désormais exercer leur profession dans le cadre d'une personne morale, en bénéficiant de la responsabilité limitée offerte par celle-ci.

52. Le contenu de l'assurance imposée n'était pas réglementé, mais simplement explicité par des Recommandations de l'Ordre des architectes, la dernière datant du 26 mars 1993.

53. Voy. J. NICODÈME, *o.c.*, pp. 76-77; V. BRUGGEMAN, M.G. FAURE et T. HARTLIEF, "Verplichte verzekering in België", *Bull. ass.* 2007, pp. 387 et s., spéc. p. 396; H. DE RODE, "Livre 70. Les assurances de responsabilité. Volume 1", in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2005, spéc. n° 22.

54. Par exemple, l'assurance obligatoire de la responsabilité des chasseurs (dont la souscription conditionne l'obtention du permis de chasse), des agents immobiliers, des entreprises de sécurité privée et particulière, des personnes procédant à des expérimentations sur la personne humaine, des géomètres-experts, ...

55. Voy. le site internet de la CBFA (www.cbfa.be).

2. L'absence d'assurance obligatoire des autres intervenants à l'acte de bâtir viole-t-elle le principe constitutionnel d'égalité?

20 Si, à juste titre, la Cour constitutionnelle estime que l'obligation d'assurance n'entraîne pas des conséquences disproportionnées par rapport aux objectifs poursuivis par le législateur, elle précise néanmoins que l'absence d'obligation comparable pour les autres intervenants du secteur de la construction (réserve faite des coordinateurs de sécurité sur les chantiers, que tant la Cour constitutionnelle que les requérants et le Conseil des ministres semblent avoir oubliés⁵⁷) entraîne une discrimination injustifiée, en ce que, de ce fait, la responsabilité des architectes serait, en cas de condamnation *in solidum*, plus fréquemment mise en cause que celle des autres "parties intervenant dans l'acte de bâtir".

À nos yeux, cette opinion est critiquable à un double point de vue. Non seulement parce que le risque mentionné par la Cour constitutionnelle doit, eu égard à la jurisprudence récente des cours et tribunaux, être quelque peu relativisé; mais surtout parce que, à considérer même qu'un risque sérieux que la responsabilité des architectes soit plus fréquemment mise en cause existât, encore ce risque n'est-il pas dénué de toute justification.

21 La Cour constitutionnelle part du postulat qu'en raison du fait que les architectes seraient légalement tenus de s'assurer, leur responsabilité risquerait, en cas de condamnation *in solidum*, d'être mise en œuvre plus fréquemment que celle des autres groupes professionnels.

Nous pensons que ce risque est en réalité plus modéré que ce que l'arrêt de la Cour le laisse sous-entendre.

56. Le premier Règlement de déontologie de l'Ordre des architectes (annexe à l'arrêté royal du 5 juillet 1967, *M.B.* 19 août 1967), énonçait simplement (art. 22, al. 2), que: "La souscription d'une police d'assurance doit être considérée dans de nombreux cas comme une diligence indispensable" (voy. P. RIGAU, *L'architecte. Le droit de la profession*, Bruxelles, Larcier, 1975, p. 700, n° 939). De simple faculté, la souscription d'une assurance est devenue, par la volonté de l'Ordre, une obligation déontologique, à l'occasion de la modification, en 1985, du Règlement de déontologie (annexe à l'arrêté royal du 18 avril 1985, *M.B.* 8 mai 1985); son art. 15 s'énonce comme suit: "L'architecte, travaillant seul, en association ou en société, assure sa responsabilité professionnelle, y compris sa responsabilité décennale (...)"

57. Voy. l'art. 65sexies de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles (*M.B.* 7 février 2001), inséré par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, qui impose au coordinateur de sécurité indépendant, de souscrire en son nom propre une assurance en responsabilité civile dont la couverture tient compte de l'importance et des risques des chantiers temporaires ou mobiles où il exerce sa fonction (si le coordinateur est un travailleur, son employeur souscritra cette assurance en tenant compte de l'importance et des risques des chantiers temporaires ou mobiles où il exerce la fonction à moins que cette responsabilité civile ne soit couverte par l'État). Voy. à ce sujet J.-P. VERGAUWE, "Le coordinateur sécurité (le bien-être des travailleurs – la sécurité chantier)", in *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. IV.12.6.-7; P. FONTAINE, "De quelques récentes évolutions dans l'assurance du secteur de la construction", *Bull. ass.* 2005, pp. 20 et s., spéc. p. 27.

Avant de développer notre point de vue, il convient d'abord d'observer que même si, peut-être, jusqu'à une époque récente, les architectes étaient parfois trop rapidement condamnés *in solidum* avec les entrepreneurs, l'explication de cette situation ne devait pas uniquement être recherchée dans le fait que seuls les premiers étaient déontologiquement tenus de s'assurer, mais également dans la circonstance qu'il pouvait – et qu'il peut toujours – bien souvent être difficile pour un maître de l'ouvrage, victime d'un défaut de construction, d'identifier *a priori* les responsabilités respectives de l'architecte (notamment tenu d'un devoir de contrôle de l'exécution des travaux⁵⁸) et de l'entrepreneur. Par conséquent, si la responsabilité *in solidum* des architectes fut peut-être trop souvent recherchée par les maîtres de l'ouvrage, encore ceci ne s'expliquait-t-il pas, ou à tout le moins pas uniquement, selon nous, par l'obligation d'assurance: la “sédution de la facilité”⁵⁹, combinée, comme nous l'exposons ci-après⁶⁰, avec une jurisprudence assez laxiste, en constituait assurément une explication complémentaire.

22 Deux motifs justifient que le risque vanté par l'Ordre des architectes dans son recours, et repris à son compte par la Cour constitutionnelle, soit relativisé.

23 Premièrement, le risque d'une responsabilité plus fréquente des architectes en raison du mécanisme de l'*in solidum* paraît plus faible aujourd'hui qu'hier, car l'application extensive ou “trop rapide” du mécanisme même de l'*in solidum* en droit de la construction est de nos jours remise en question, tant par la doctrine que par la jurisprudence: comme le souligne J.-P. VERGAUWE, “la jurisprudence récente semble (...) avoir évolué dans le sens d'une exigence plus grande dans l'analyse des fautes et de leur incidence respective sur le dommage (...). Dès lors que la relation causale est établie entre chacune des fautes et les différents éléments du dommage, il n'y a pas matière à condamnation *in solidum*”⁶¹.

La doctrine majoritaire rappelle en effet, à juste titre, que l'architecte, sous le simple prétexte du “devoir de contrôle”, ne peut être rendu responsable des malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courante des entrepreneurs et exécutants⁶². Par ailleurs, la “direction des travaux”, qui repose également sur l'architecte, doit s'entendre comme l'obligation d'information de l'entrepreneur, c'est-à-dire l'obligation de donner à l'entrepreneur toutes les directives utiles pour l'exécution correcte des travaux⁶³: en revanche, cette mission n'implique pas que l'architecte dirige les travaux mais bien qu'il veille à ce que les travaux se déroulent “(...) dans le respect des impératifs nécessaires à l'obtention du bon résultat final; l'architecte a donc le pouvoir de donner des directives, mais il n'en devient pas pour autant directeur des travaux”⁶⁴. Quant à la “surveillance des travaux”, elle n'implique certainement pas une intervention constante de l'architecte sur le chantier; en d'autres termes, si le maître de l'ouvrage souhaite qu'une surveillance de l'exécution des travaux soit assurée, il doit en confier la tâche soit à un tiers, soit à l'architecte, à condition que cette tâche lui soit expressément attribuée dans le contrat d'architecture⁶⁵. Bref, sous peine d'en arriver à une hypertrophie de la mission de l'architecte⁶⁶, il ne ressort nullement de celle-ci, sauf clause contraire, de tout contrôler, de tout diriger et de tout surveiller; comme nous l'expliquions ci-avant, l'architecte n'est pas omniscient: le meilleur contrôle ne peut empêcher la mauvaise exécution, “(...) surtout si celle-ci est rapide, voire instantanée, et ne concerne pas une phase de la construction particulièrement délicate, ou importante, ou susceptible de devenir rapidement invérifiable, au point de requérir la présence de l'architecte”⁶⁷.

Les cours et tribunaux sont donc attentifs, plus qu'auparavant, à analyser soigneusement la relation causale entre les différentes parties du dommage et la faute des différents intervenants, ne retenant la responsabilité *in solidum* que lorsqu'un dommage unique résulte de la conjonction des fautes de l'entrepreneur et de l'architecte⁶⁸. En effet, l'architecte ne peut subir une telle condamnation *in solidum* pour le sim-

58. Le monopole de l'architecte dans le contrôle de l'exécution du chantier, énoncé à l'art. 4 de la loi du 20 février 1939, est une caractéristique propre au droit belge. Si quelques autres systèmes juridiques reconnaissent parfois à l'architecte un monopole légal (voy. sur ce point *infra*, n° 25), celui-ci est généralement limité à la conception de l'ouvrage. Du caractère obligatoire du contrôle par l'architecte de l'exécution du chantier découle la règle déontologique selon laquelle l'architecte ne peut accepter de voir sa mission limitée à l'élaboration des plans que s'il a l'assurance qu'un autre architecte, valablement inscrit au Tableau de l'Ordre, est chargé du contrôle (voy. l'art. 21 du Règlement de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985). Dans ce cas, l'architecte a en outre l'obligation d'informer l'autorité qui a délivré le permis d'urbanisme ainsi que son Conseil de l'Ordre, en indiquant l'identité de l'architecte chargé du contrôle. Cette obligation a été rappelée récemment par la Cour de cassation (notamment Cass., 22 avril 1994, *Pas.* 1994, I, p. 401; Cass., 27 octobre 2006, *T.B.O.* 2007, p. 202; voy. à ce sujet J.-F. HENROTTE et B. DEVOS, “Le contrat d'architecture, un contrat spécial, soumis comme tout autre contrat, à des lois particulières”, in *Droit de la construction*, Liège, Éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 185 et s., spéc. p. 260; M. MAERYCK et K. UTTERHOEVEN, *o.c.*, spéc. p. 156.

59. P. HENRY et F. POTTIER, “Causalité et obligation *in solidum*”, *Act. dr.* 1991, pp. 1207 et s., spéc. p. 1209.

60. Voy. *infra*, n° 23.

61. J.-P. VERGAUWE, “L'architecte”, in *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2002, p. IV.2.4.-5.

62. K. UYTTERHOEVEN, “De aansprakelijkheid van de architect”, in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A. VERBEKE, *Handboek Bouwrecht*, Anvers, die Keure et Intersentia, 2004, pp. 850 et s., spéc. p. 855; M.A. FLAMME, P. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (1990-2000)*, coll. *Dossiers J.T.*, n° 29, Bruxelles, Larcier, 2001, p. 364; A. DELVAUX et D. DESSARD, *o.c.*, p. 212, n° 271. Plusieurs décisions de jurisprudence formulent cette même remarque: voy. entre autres Mons, 7 mai 1985, *R.G.A.R.* 1986, n° 11.082; Liège, 3 juin 1986, *Jur. Liège* 1986, p. 637; Bruxelles, 11 octobre 1991, *J.L.M.B.* 1992, p. 367; Mons, 7 avril 1992, *J.L.M.B.* 1992, p. 1289; Mons, 11 février 2002, *inédit* (cité par B. LOUVEAUX, “Inédits de droit de la construction (troisième partie)”, *J.L.M.B.* 2006, pp. 1660 et s., spéc. p. 1667).

63. P. RIGAUX, *Le droit de l'architecture. Evolution des 20 dernières années*, Bruxelles, Larcier, 1993, p. 251, n° 253.

64. A. DELVAUX et D. DESSARD, *o.c.*, p. 139, n° 147.

65. Voy. sur ce point V. VAN HOUTTE, “Aansprakelijkheid voor controle op uitvoering van bouwwerken”, *Entr. et dr.* 1988, pp. 401 et s., spéc. p. 406.

66. Nous reprenons cette expression de A. DELVAUX et D. DESSARD, *o.c.*, p. 139, n° 147.

67. A. DELVAUX et D. DESSARD, *o.c.*, p. 212, n° 271.

68. Voy. M.A. FLAMME, P. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *o.c.*, p. 374.

ple motif, par exemple, qu'il aurait commis une faute dans l'exercice de sa mission de contrôle; encore convient-il de démontrer que la faute d'exécution aurait pu être découverte si le contrôle s'était effectué de manière satisfaisante: nous partageons l'opinion émise par V. VAN HOUTTE: "*M.i. is dan echter wel nodig dat door de opdrachtgever bewezen wordt, niet alleen dat de architect in de controle tekort is geschoten, maar ook dat de uitvoeringsfout van de aannemer bij voldoende controle vast en zeker zou ontdekt zijn. Is dit bewijs niet voorhanden, dan staat de causaliteit tussen de gebrekkige controle en de schade niet vast en ontbreekt een voorwaarde voor de veroordeling van de architect.*"⁶⁹. L'examen de la jurisprudence témoigne de l'importance apportée par le juge à cette condition; comme le souligne B. LOUVEAUX, "(...) (la jurisprudence) semble revenue des excès qui amenaient à retenir quasi automatiquement la responsabilité *in solidum* de l'architecte et de l'entrepreneur dès qu'une malfaçon était constatée. Cette dérive était sans doute la conséquence d'une perception incorrecte des rôles respectifs de l'architecte et de l'entrepreneur"⁷⁰. Une décision récente de la Cour d'appel de Bruxelles rappelle d'ailleurs que l'assurance de l'architecte n'est pas là pour suppléer aux carences des entrepreneurs: "*L'architecte ne peut, en raison de son éventuelle solvabilité ou de la couverture de sa responsabilité professionnelle par un assureur, devenir le garant des fautes des autres constructeurs défectueux; sa responsabilité ne peut être engagée que pour ses manquements personnels dûment établis et en relation causale certaine avec l'apparition des dommages.*"⁷¹.

Certains estiment de surcroît qu'il devrait presque toujours être possible d'éviter une condamnation *in solidum* de l'architecte, même si ce dernier a commis une faute dans le contrôle de l'exécution du chantier telle que la faute de l'entrepreneur aurait pu être découverte, en ventilant, et, partant, en identifiant correctement, le dommage subi par le maître de l'ouvrage; B. LOUVEAUX défend ainsi l'opinion selon laquelle, "(...) l'obligation d'indemnisation qui pèsera sur l'architecte sera donc limitée au développement du dommage que son intervention plus rapide ou plus efficace aurait pu éviter; mais non au dommage initial. L'expertise doit être l'occasion de faire la lumière sur ces différents aspects. Cet examen attentif permettra, mieux que de vaines diatribes relatives à la responsabilité *in solidum*, de ne faire supporter à chacun que les conséquences de ses propres fautes. Il faut en effet rappeler qu'une condamnation *in solidum* ne peut pas modifier la portée d'une obligation initiale limitée"⁷². L'analyse de la jurisprudence récente révèle néanmoins que, nonobstant les louables efforts opérés pour isoler les fautes respecti-

ves et, le cas échéant, les différentes composantes du dommage, un dommage unique, résultant de la conjonction des fautes de l'entrepreneur et de l'architecte (faute de conception ou de contrôle), demeure régulièrement subi par le maître de l'ouvrage, sans qu'il soit possible d'identifier avec précision si une part du dommage est exclusivement due à la faute de l'un des intervenants seulement, de sorte qu'une condamnation *in solidum* demeure dans ces situations inévitable⁷³.

24 Deuxièmement, les condamnations *in solidum*, cause du risque dont fait état la Cour constitutionnelle, pourraient, à court ou moyen terme, sinon disparaître, à tout le moins diminuer en nombre, en raison de la présence de plus en plus fréquente, dans les contrats d'architecture, d'une clause dite "d'exonération d'*in solidum*". Nous avons déjà eu l'occasion de manifester notre scepticisme à propos de la validité de cette clause, lorsqu'elle vise également la responsabilité décennale des intervenants à l'acte de bâtir⁷⁴. Néanmoins, il semble que cette clause, lorsqu'elle est correctement formulée⁷⁵, soit admise par la doctrine et par la

73. Voy. par exemple les illustrations citées par M.A. FLAMME, P. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *o.c.*, pp. 375-376.

74. Voy. B. KOHL, "Chronique de jurisprudence. Loi Breyne et contrat d'entreprise", in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XL, Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 241 et s., spéc. p. 251. Nous écrivions à l'époque: "Appliquée dans le cadre très spécifique de la responsabilité décennale, laquelle, à la différence de la responsabilité des constructeurs pour vices véniels de l'ouvrage, est d'ordre public, la clause excluant la responsabilité *in solidum* ne pourrait-elle s'assimiler à une clause limitant la responsabilité décennale de l'architecte (ou de l'entrepreneur) puisque, selon la théorie de l'équivalence des conditions, celui-ci est tenu de réparer tout dommage dû à sa propre faute, même si la faute d'un tiers (ou un cas de force majeure) a conjointement contribué à la réalisation du même dommage? Partant, la validité de cette clause ne pourrait-elle être discutée, puisque permettant à l'architecte (ou à l'entrepreneur) de ne pas supporter une partie du dommage survenu (notamment) par sa faute?". Force est de reconnaître que cette interrogation ne trouve guère écho dans la jurisprudence.

75. La Cour d'appel de Bruxelles a ainsi décidé à juste titre qu'une clause d'un contrat d'architecture selon laquelle "l'architecte n'assume aucune conséquence pécuniaire consécutive aux défaillances des autres partenaires dans l'acte de bâtir", n'était pas suffisamment précise que pour énerver la règle selon laquelle si plusieurs fautes ont concouru au même dommage, chaque responsable est tenu d'indemniser intégralement le dommage entier (Bruxelles, 9 décembre 2003, inédit, cité par B. LOUVEAUX, "Inédits de droit de la construction (troisième partie)", *o.c.*, p. 1682). De même, la clause "écartant toute responsabilité *in solidum* de l'architecte du fait des erreurs et fautes des autres édificateurs", n'exonère en rien de la responsabilité *in solidum* qui résulte de la propre faute de l'architecte, mais indique qu'il n'est pas responsable des fautes des autres intervenants, ce qui constitue une évidence (Civ. Bruxelles, 24 octobre 1997, *J.L.M.B.* 2000, p. 159); en effet, en cas de responsabilité *in solidum*, l'architecte, même invité à indemniser la totalité du dommage, dispose d'un recours contributoire contre les autres intervenants, de sorte qu'il ne supporte *in fine* que les conséquences de ses propres fautes. Dans un arrêt du 27 avril 2007, la Cour d'appel de Liège accueille au contraire la validité d'une clause rédigée *a priori* de manière similaire: "En précisant que l'architecte n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres édificateurs, tels que l'entrepreneur et en n'assumant aucune responsabilité *in solidum* avec lui, les parties ont convenu de limiter la dette de l'architecte aux conséquences de sa seule faute. Dans cette mesure, il doit être clair dans l'esprit du maître de l'ouvrage qu'il renonce à réclamer à l'architecte une réparation *in totum*, sous peine de vider la clause agréée librement de tout sens" (Liège, 27 avril 2007, *R.R.D.* 2007/122, p. 25).

69. V. VAN HOUTTE, *o.c.*, spéc. p. 404.

70. B. LOUVEAUX, "La mission de contrôle de l'architecte et la responsabilité *in solidum*", (note sous Civ. Charleroi, 30 mars 1995), *J.L.M.B.* 1996, pp. 795 et s., spéc. p. 796.

71. Bruxelles, 9 janvier 2003, inédit (cité par B. LOUVEAUX, "Inédits de droit de la construction (troisième partie)", *o.c.*, p. 1669).

72. B. LOUVEAUX, "La mission de contrôle de l'architecte et la responsabilité *in solidum*", *o.c.*, p. 797.

jurisprudence majoritaires⁷⁶. Or l'on constate que la plupart des contrats modèles d'architecture comprennent invariablement une telle clause "d'exonération d'*in solidum*". Ainsi, le contrat-type d'architecte-maître de l'ouvrage proposé par le Conseil du Brabant de l'Ordre des architectes prévoit-il, que "le maître de l'ouvrage s'interdit de faire supporter par l'architecte les conséquences financières des erreurs, retards et fautes des autres participants à l'acte de construire. Il ne pourra le rendre responsable des défauts de conception ou de fabrication des matériaux. L'architecte n'assumera aucune responsabilité *in solidum* avec d'autres édificateurs, dont il n'est pas obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage"⁷⁷.

Certes, dans certains cas, le maître de l'ouvrage, spécialement lorsqu'il s'agit d'un promoteur professionnel, disposera d'un pouvoir de négociation suffisant, de manière à pouvoir exiger la suppression, dans le contrat d'architecture, de la clause d'exonération d'*in solidum*. Une telle situation se présente toutefois bien plus rarement dans les contrats conclus avec les consommateurs. Aussi le risque mis en avant par la Cour constitutionnelle doit-il s'apprécier avec mesure, en raison de la présence fréquente, dans la plupart des contrats d'architecture, de clauses d'"exonération d'*in solidum*", dont la validité n'est plus remise en cause par la jurisprudence majoritaire⁷⁸.

25 Enfin, à considérer même que demeurât actuel le risque lié à la mise en cause excessive de la responsabilité de l'architecte en cas de condamnation *in solidum* pour le motif que seul celui-ci serait nécessairement assuré, encore peut-on se poser la question s'il n'existe pas des circonstances pouvant raisonnablement justifier cette situation jugée déséquilibrée.

La Cour constitutionnelle estime que les architectes et les autres intervenants dans le secteur de la construction peuvent être considérés comme des catégories comparables en matière de responsabilité⁷⁹; la Cour reconnaît cependant que, sur la plan du statut et des règles d'accès à la profession, cette catégorie professionnelle, érigée au rang de profession libérale, doit être distinguée, en raison des missions particulières liées à son art, des autres intervenants dans le secteur de la construction⁸⁰.

76. Voy. entre autres Bruxelles, 11 octobre 1991, *J.L.M.B.* 1992, p. 367; Bruxelles, 26 novembre 1998, *Entr. et dr.* 1999, p. 323; Liège, 28 juin 2002, *R.R.D.* 2002, p. 458; Liège, 27 avril 2007, *R.R.D.* 2007/122, p. 25; Civ. Termonde, 12 octobre 2000, *A.J.T.* 2001-02, p. 79; Bruxelles, 12 octobre 2001, *A.J.T.* 2001-02, p. 740. En doctrine, voy. entre autres J.-P. VERGAUWE "De aansprakelijkheid '*in solidum*': van verantwoordelijkheid naar herstelrecht", *Entr. et dr.* 1984, pp. 107 et s., spéc. p. 128; V. VAN HOUTTE, *o.c.*, p. 405; P. HENRY et F. POTTIER, *o.c.*, p. 1219; P. FLAMME et M.A. FLAMME, *Le contrat d'entreprise. Quinze ans de jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 181; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *o.c.*, p. 181; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte. Examen de quelques questions importantes*, Liège, Éd. du Jeune Barreau de Liège, 1985, p. 48; G. BAERT, *Privaatrechtelijk Bouwrecht*, 5^{ème} éd., Deurne, Kluwer, 1994, p. 744.

77. Voy. J.-P. VERGAUWE, "L'architecte", *o.c.*, p. IV.2.4.-7.

78. La jurisprudence ne fournit pas encore d'illustrations d'une application aux clauses d'"exonération d'*in solidum*" de la loi du 2 août 2002 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus par les titulaires d'une profession libérale avec leurs clients. Selon l'analyse opérée par J.-F. HENROTTE et B. DEVOS, cette clause ne devrait cependant pas être considérée comme créant un déséquilibre manifeste entre les parties (voy. J.-F. HENROTTE et B. DEVOS, *o.c.*, p. 229).

79. Point B.3.2. de l'arrêt du 12 juillet 2007.

Cette catégorie professionnelle se distingue également des autres par le monopole très large dont, à raison, ses membres peuvent tirer profit; l'envergure de ce monopole apparaît spécialement lorsqu'on compare sur ce point la position de l'architecte belge par rapport à celle de la plupart de ses collègues européens. Ainsi, pour ne prendre que deux exemples, un tel monopole n'existe ni en Angleterre⁸¹, ni aux Pays-Bas. Ce n'est pas pour cela que tout un chacun pourrait y construire un immeuble sans être assisté d'un professionnel⁸², mais les architectes ne bénéficient toutefois d'aucun monopole dans cette tâche d'assistance à la conception. Les droits français, allemand et italien se situent entre les deux extrêmes. En France, l'architecte bénéficie, depuis 1977⁸³, d'un monopole, mais d'ampleur bien plus limitée qu'en droit belge: d'abord le monopole se limite à la conception de l'ouvrage, là où en Belgique, l'intervention de l'architecte est également obligatoire pour le contrôle de l'exécution des travaux; ensuite le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour les personnes physiques qui souhaitent faire réaliser pour elles-mêmes des travaux de construction (à usage autre qu'agricole) dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m²⁸⁴. Comme le soulignent P. MALINVAUD et P. JESTAZ, cette dérogation au principe "(...) représente un vaste domaine en matière de

80. Point B.5.2. de l'arrêt du 12 juillet 2007.

81. Voy. L. MILLNER, "Delight in Transgression: Shifting Boundaries in Architectural Education", in D. NICOL et S. PILLING (éds.), *Changing Architectural Education. Towards a New Professionalism*, Londres, Spon Press, 2000, pp. 223 et s., spéc. p. 224. Sur l'évolution de la profession d'architecte en Angleterre, voy. entre autres P. NICHOLSON, *Architects' Guide to Fee Bidding*, Londres, Spon Press, 2003, pp. 3-9. Depuis le "Latham Report" de 1994 (M. LATHAM, *Constructing the Team (The Latham Report). Final Report of the Government/Industry Review of Procurement and Contractual Arrangements in the UK Construction Industry*, London, HMSO Publ., 1994), il est généralement admis que, sauf dans les projets de faible envergure, l'architecte doit nécessairement s'intégrer dans un *team*, et limiter sa mission à l'élaboration des plans ou le contrôle de l'exécution des travaux; en particulier, il n'est plus souhaitable qu'il revête en outre, pour le même chantier, les qualités de "adjudicator" ou "arbitrator" (voy. à ce sujet M. LATHAM, "Architecture and its Ethical Dilemmas", in N. RAY, *Architecture and its Ethical Dilemmas*, Oxon, Routledge éd., 2005, pp. 39 et s., spéc. pp. 40-41).

82. Ainsi, aux Pays-Bas, toute personne désirant construire doit obtenir une autorisation du Collège des bourgmestre et échevins de la commune (voy. l'art. 40 de la *Woningwet* (telle que modifiée par la loi du 29 août 1991)), laquelle ne peut être accordée qu'à la condition que les travaux projetés respectent "(...) het Bouwbesluit, (...) de Bouwverordening (en) het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen, (...) (de) redelijke eisen van welstand (...)" (M.A.B. CHAO-DUIVIS, "Een vergelijking van het recht van de architect en de raadgevend ingenieur in Nederland en België", in K. DEKETELAERE et A. VERBEKE (éds.), *Jaarboek Bouwrecht 2004-2005*, Anvers, Intersentia, 2005, pp. 81 et s., spéc. p. 91). Voy. également D.A. LUBACH, "Vergunningen", in M.A.M.C. VAN DEN BERG, A.G. BERGMAN, M.A.B. CHAO-DUIVIS et H. LANGENDOEN (éds.), *Bouwrecht in kort bestek*, 5^{ème} éd., Deventer, Kluwer, 2004, pp. 76 et s. Par conséquent, l'intervention d'un professionnel, architecte ou autre, est *de facto* une condition de l'obtention de ces autorisations, même si celle-ci n'est pas prescrite de manière impérative. Sur le statut de l'architecte aux Pays-Bas, voy. également B. KOHL, "Le nouveau droit néerlandais de la construction. Tour d'horizon (et source d'inspiration?)", *Entr. et dr.* 2008, pp. 99 et s., spéc. pp. 100-103.

83. Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture; la protection du titre est organisée en France depuis une loi du 31 décembre 1940.

84. Voy. l'art. R. 421-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le recours à un architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis à permis qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs; certaines exceptions sont également prévues pour les travaux à usage agricole effectués pour des personnes physiques. Sur le monopole de l'architecte en France, voy. entre autres H. PÉRINET-MARQUET, "Architectes: statuts et mode de passation des contrats", in P. MALINVAUD, *Droit de la construction*, coll. Dalloz action, Paris, Dalloz, 2007, pp. 11 et s., spéc. pp. 12-13; A. GOURIO, "Le monopole des architectes", *J.C.P.*, 1980, I, 2989.

*construction de maisons individuelles*⁸⁵. Par cette dérogation, selon des études récentes, près de 70% des constructions actuelles se réaliseraient sans l'assistance d'un architecte⁸⁶. En Allemagne, le monopole de l'architecte, limité à la seule conception de l'ouvrage (sa signature étant requise pour l'obtention d'un permis de construire), est automatiquement partagé avec les personnes jouissant du titre de *Beratender Ingenieur* (ingénieur conseil). Quant à l'architecte italien, son intervention n'est obligatoire que pour la conception et le contrôle des travaux relatifs à certains types de bâtiments bien spécifiques⁸⁷. Dans les autres États membres de l'Union européenne également, point de monopole aussi étendu qu'en Belgique; notre pays se démarque par l'amplitude du monopole, qui porte sur l'exercice des deux missions: conception, mais surtout contrôle de l'exécution des travaux⁸⁸.

Or, les hypothèses de condamnation *in solidum*, source du risque relevé par la Cour constitutionnelle, découlent généralement d'un manquement de l'architecte, soit à sa mission de conception, soit à sa mission de contrôle de l'exécution du chantier. La Cour d'arbitrage avait, dans son arrêt du 10 octobre 2001⁸⁹, très justement considéré que le monopole légal octroyé à l'architecte justifiait la responsabilité personnelle de ce dernier. Cette responsabilité personnelle ayant disparu avec l'adoption de la loi du 15 février 2006, ne pourrait-on considérer que l'assurance obligatoire, qui, aux yeux mêmes du législateur⁹⁰, a remplacé le principe de la responsabilité personnelle de l'architecte, se trouve aussi justifié par le monopole octroyé à l'architecte?

85. P. MALINVAUD, P. JESTAZ, P. JOURDAIN et O. TOURNAFOND, *Droit de la promotion immobilière*, 7^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2004, p. 67. Lors de la réforme de la profession au début des années 2000, il fut envisagé d'étendre le monopole à la quasi-totalité des travaux, en rendant l'obligation de recourir à un architecte non plus au-delà de 170 m², mais de 20 m². Cette modification ne fut finalement pas entérinée (voy. à ce sujet M. HUET, "La profession d'architecte sous ordonnance (commentaires de l'ordonnance du 26 août 2005 portant réforme de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture)", *R.D.I.* 2006, pp. 1 et s.; G. LIET-VEAUX, "Une réforme de la profession d'architecte", *Constr. Urb.* 2005/11, pp. 10 et s.).

86. Voy. F. BARRÉ (dir.) et R. HACQUIN (coord.), *Être architecte. Présent et avenir d'une profession*, coll. Idées et débats (Centre des monuments nationaux), Paris, éd. du Patrimoine, 2000, p. 197.

87. À savoir les bâtiments: (i) présentant une structure métallique ou en béton (art. 2 de la loi n° 1086 du 5 novembre 1971); (ii) situés en zone sismique (art. 3 de la loi n° 64 du 2 février 1974); et (iii) ayant une valeur artistique (monuments historiques) (art. 52, al. 2 du décret n° 2537 du 23 octobre 1925 pris en exécution de la loi organisant la profession).

88. Pour une comparaison du monopole de l'architecte en Belgique, par rapport à d'autres États membres de l'Union européenne, voy. B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, Bruxelles et Paris, Bruylant et L.G.D.J., 2008, spéc. n° 199 (à paraître).

89. C.A., 10 octobre 2001, *A.J.T.* 2001-02, p. 781, *R.J.I.* 2001, p. 16, *Cah. dr. immo.* 2002, liv. 1, p. 10, *J.L.M.B.* 2001, p. 1816, note B. LOUVEAUX.

90. Voy. l'exposé des motifs du projet de loi relatif à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale (devenu loi du 15 février 2006): "Les architectes, contrairement aux entrepreneurs, assument (leur) responsabilité personnellement sur leurs biens propres (...). La garantie du maître de l'ouvrage semble aujourd'hui davantage résider dans l'assurance de l'architecte que dans sa solvabilité présumée" (*Doc. parl.* Chambre 2004-05, n° 1920/01, p. 4).

26 Il est vrai que l'existence ou, à tout le moins, l'étendue de ce monopole fait l'objet critique. Ainsi V. VAN HOUTTE écrivait en 1988: "*Het komt ons daarom voor dat de discrepantie tussen het monopolie van de Wet van 1939 enerzijds en de realiteit van het bouwgebeuren, moet opgelost worden: (i) ofwel door de uitbreiding van het monopolie van de architect tot alle leden van het team van bouwprofessionelen dat als ontwerpers optreedt, (ii) ofwel door de afschaffing van het monopolie.*"⁹¹. En région flamande, l'intervention de l'architecte n'est plus obligatoire pour la conception et le contrôle de l'exécution des travaux d'infrastructure⁹². De manière plus générale, la remise en cause des monopoles des professions libérales est dans l'air du temps, principalement sous l'influence de l'action des autorités communautaires; la profession d'architecte n'échappe pas à cette tendance⁹³.

Mais, en attendant, le maintien en Belgique du large monopole de l'architecte nous paraît offrir une justification raisonnable à la différence de traitement relevée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007. Ce monopole justifiait la différence de traitement constatée auparavant entre les architectes, responsables sur leurs deniers personnels, et les autres intervenants du secteur de la construction; nous n'apercevons pas de raison suffisante permettant de considérer que cette justification ne puisse également s'appliquer au principe de l'assurance obligatoire de l'architecte, qui, selon nous, vient combler le vide laissé par la suppression du principe de la responsabilité personnelle de celui-ci.

27 En réalité, le problème lié à l'absence d'assurance obligatoire généralisée nous paraît mal posé. Ainsi que nous venons de le démontrer, ce n'est pas le constat d'un déséquilibre dénué de justification entre les architectes et les autres professionnels du secteur de la construction, lié au mécanisme de la responsabilité *in solidum*, qui nous paraît devoir justifier la généralisation de l'assurance obligatoire. Au contraire, plusieurs arguments nous ont poussé à remettre en question cette vision des choses.

Toutefois, il n'en résulte pas nécessairement que l'idée d'une réforme du système de l'assurance en droit de la construction serait dénuée de tout sens. À cet égard, la problématique pourrait avantageusement être abordée sous un autre angle. Ainsi, plusieurs États membres de l'Union européenne connaissent un mécanisme de garantie contre les

91. V. VAN HOUTTE, *o.c.*, p. 411; voy. également dans ce sens J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture, o.c.*, pp. 144 et s.

92. Voy. spécialement l'art. 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 mai 2003 déterminant les travaux et actes exonérés de l'intervention de l'architecte (*M.B.* 16 juillet 2003). Cet arrêté fait toujours l'objet d'un recours en annulation formé devant le Conseil d'État par l'Ordre des architectes (R.G. 141507).

93. Voy. Commission européenne, *Communication de la Commission. Rapport sur la concurrence dans le secteur des professions libérales*, COM (2004) 83 final, 9 février 2004, ainsi que: Commission européenne, *Commission Staff Working Document. Progress by Member States in reviewing and eliminating restrictions to Competition in the area of Professional Services*, COM (2005) 405 final, 5 septembre 2005; ce dernier document aborde spécifiquement la question du monopole de l'architecte.

défauts cachés dans le secteur du logement, mis en place, soit suite à l'intervention de l'autorité (par exemple, l'assurance dommages ouvrage en France), soit par un mécanisme d'autorégulation (par exemple les garanties émises par l'intermédiaire du *N.H.B.C.* en Angleterre ou du *G.I.W.* aux Pays-Bas, qui, *de facto*, bénéficient à la quasi-totalité des opérations de construction de nouvelles habitations dans ces deux pays), dont le développement, au niveau interne, mais également au niveau communautaire, est recommandé par l'Union européenne⁹⁴. Par ailleurs, en 1989, dans son "*Étude des responsabilités, des garanties et des assurances dans la construction en vue d'une harmonisation au niveau communautaire*" (commandée par la Commission européenne), C. MATHURIN suggérait que l'Union européenne "(...) (donne) la priorité à l'étude et à la mise en vigueur d'un système de garantie et d'assurance dans le secteur du logement"⁹⁵. Cette priorité, constatée dans nos pays voisins et prônée au niveau européen, ne pourrait-elle, à l'échelon belge également, résider au cœur de la réflexion sur l'(éventuelle) réforme de l'assurance dans l'industrie de la construction, pourquoi pas, du reste, en tentant de mettre en place un mécanisme efficace d'autorégulation du secteur^{96,97}?

Comme l'observait P. FONTAINE "(...) le système belge d'assurances du secteur de la construction n'a pas véritablement d'orientation consumériste, mais vise prioritairement à garantir le patrimoine des professionnels de la construction par le biais de l'assurance de responsabilité. La Belgique n'a, jusqu'à présent, pas fait le choix de couvrir prioritairement les maîtres d'ouvrage, contrairement à la pratique adoptée en ce sens par d'autres pays voisins". Plusieurs auteurs se sont récemment posé la question de savoir s'il fallait ou non en Belgique obliger les intervenants, et surtout le maître de l'ouvrage, à assurer leur propre protection financière. Outre le changement de mentalités entourant ces réflexions, l'une des préoccupations principales concerne le coût engendré par un tel système⁹⁸. L'expérience française, souvent décriée sur ce point, ne doit pourtant pas être négligée, puisque, depuis quelques années, l'équilibre financier de cette branche d'assurance s'est quelque peu redressé⁹⁹. Du reste, dans la perspective que nous suggérons, l'impact financier résultant de l'instauration d'une assurance dommage serait moindre qu'en France, car limité au seul secteur de la construction d'habitations et, pourquoi pas (le cas échéant dans un premier temps), à certains types de dommages seulement.

28 Quelle que soit l'option choisie (intervention législative ou forme d'autorégulation), il nous paraîtrait souhaitable que les professionnels du secteur de la construction adoptent à court terme une position commune sur cette question délicate: à défaut d'une telle position, les pouvoirs publics pourraient, étant donné l'appel clairement effectué en ce sens par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007, imposer d'initiative une solution non négociée¹⁰⁰.

94. Voy. par exemple l'art. 37 de la directive "services" (directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, *J.O.* 27 décembre 2006, L. 76/36): "Les États membres, en collaboration avec la Commission, prennent les mesures d'accompagnement pour encourager l'élaboration de codes de conduite au niveau communautaire, en particulier par des ordres, organismes ou associations professionnels, en vue de faciliter la fourniture de services ou l'établissement d'un prestataire dans un autre État membre, dans le respect du droit communautaire". Voy. également dans ce sens le "Livre blanc sur la Gouvernance européenne" (Commission européenne, *Gouvernance européenne. Un Livre blanc*, COM(2001) 428 final), dans lequel la Commission recommande de recourir plus fréquemment aux "directives-cadres", lesquelles offrent une plus grande flexibilité quant à leur mise en œuvre et peuvent être approuvées plus rapidement par le Conseil et le Parlement européen; ces directives sont limitées aux éléments essentiels (droits et obligations fondamentaux, conditions de leur mise en œuvre), en laissant à l'exécutif le soin de veiller aux modalités techniques. La Commission précise surtout que ces mesures d'application peuvent, dans certaines conditions, être élaborées dans le cadre de la corégulation: "La corégulation associe des mesures législatives ou réglementaires contraignantes à des mesures prises par les acteurs les plus concernés en mettant à profit leur expérience pratique. Il en résulte une plus large appropriation des politiques en question, en faisant participer à leur élaboration et au contrôle de leur exécution ceux qui sont concernés au premier chef par les mesures d'application. Ceci conduit souvent à un meilleur respect de la législation, même lorsque les règles détaillées ne sont pas contraignantes" (Commission européenne, *o.c.*, p. 24). Voy. entre autres à ce sujet E. DEGRAVE, "Mieux légiférer". La corégulation et l'autorégulation dans la politique législative européenne", *J.T. dr. eur.* 2007, pp. 232 et s.

95. C. MATHURIN, *Étude des responsabilités, des garanties et des assurances dans la construction en vue d'une harmonisation au niveau communautaire. Rapport final*, Bruxelles, Éd. Commission des Communautés européennes, III/8326/89-FR, 1989, p. 25.

96. Cette voie pourrait par exemple résulter de la réunion au sein d'un seul organisme des représentants des professionnels et des consommateurs (et, le cas échéant, des pouvoirs publics); elle ne nous paraît nullement impraticable en Belgique, puisqu'elle est déjà expérimentée, à un autre niveau, dans le cadre la Commission de conciliation-construction (voy. sur ce point G. COENE, "De Verzoeningscommissie Bouw", *D.C.C.R.* 2001, pp. 334 et s.; B. KOHL, "La Commission de conciliation-construction: le point sur deux années d'activité", *D.C.C.R.* 2004/65, pp. 81 et s.).

97. C'est également cette voie que nous recommandons dans l'hypothèse d'une harmonisation du droit européen de la construction (voy. B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, *o.c.*, spéc. n^{os} 254-255).

98. Voy. spécialement le compte rendu du débat organisé lors d'un colloque tenu à l'Université de Louvain-la-Neuve le 22 mars 2002 (S. HEREMANS, "Compte rendu des débats", in B. DUBUISSON et M. FONTAINE (éds.), *Les assurances de la construction en Belgique*, coll. Droit des Assurances, n^o 12, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 205 et s.); voy. également B. DUBUISSON, "Vers une assurance obligatoire dans le secteur de la construction. Conclusions", in B. DUBUISSON et M. FONTAINE (éds.), *Les assurances de la construction en Belgique*, coll. Droit des Assurances, n^o 12, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 213 et s., spéc. pp. 217-222.

99. Voy. P. FONTAINE, "De quelques récentes évolutions dans l'assurance du secteur de la construction", *Bull. ass.* 2005, pp. 20 et s., spéc. p. 25, et réf. citées.

100. Dans sa note de politique générale du 14 avril 2008, la ministre des PME, des indépendants, de l'agriculture et de la politique scientifique, sur la question de l'assurance obligatoire, semble privilégier la concertation, du moins dans un premier temps: "La loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2007. Par ailleurs, la question de l'obligation d'assurance aux entrepreneurs devra certainement encore être débattue (...). J'organiserai également, en concertation avec les acteurs concernés (architectes, entrepreneurs, consommateurs et assureurs) et en collaboration avec mon collègue en charge des assurances, une réflexion sur la mise en place d'une assurance obligatoire généralisée pour le secteur de la construction en Belgique" (*Doc. parl.* 2007-08, 995/013, p. 12).

Le législateur pourrait du reste y être poussé plus rapidement que ne le souhaiteraient les organisations représentatives du secteur, et ce pour deux motifs.

D'abord en raison du risque non négligeable de mise en cause de la responsabilité de l'État du fait de la carence législative; le principe même de cette responsabilité ne peut plus sérieusement être mis en doute¹⁰¹, à tout le moins lorsque cette carence est stigmatisée par un arrêt de la Cour constitutionnelle¹⁰²: une fois que celle-ci a jugé, en droit, qu'une lacune dans la législation constitue une violation du principe constitutionnel d'égalité et de non discrimination, cette lacune constitue une faute du législateur au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil, obligeant l'État à réparer le dommage éventuellement causé par celle-ci¹⁰³. En l'espèce, l'on ne peut exclure une multiplication de procès en responsabilité contre l'État, en raison de dommages que pourraient subir, par exemple, des maîtres d'ouvrage qui, ayant obtenu la condamnation du seul entrepreneur à la réparation d'un vice résultant de la faute de ce dernier, se trouveraient dans l'impossibilité de récupérer leur créance d'indemnité, en raison de la faillite de cet entrepreneur et de l'absence d'assurance couvrant la responsabilité de celui-ci¹⁰⁴.

Ensuite, parce que la Commission européenne a récemment invité les États membres, dans la mise en œuvre de la directive "services"¹⁰⁵, en particulier son article 23, "(...) à exi-

ger des prestataires établis sur leur territoire et dont les services présentent un risque direct et particulier pour la santé et la sécurité du destinataire ou d'un tiers ou pour la sécurité financière du destinataire, qu'ils souscrivent une assurance responsabilité professionnelle ou fournissent une autre forme de garantie financière. Cette assurance devrait être adaptée à la nature et à l'étendue du risque et une couverture transfrontalière ne devrait être requise que dans la mesure où le prestataire fournit effectivement des services transfrontaliers"¹⁰⁶. La directive n'impose aucune ligne de conduite quant aux secteurs concernés, mais l'on s'accorde à considérer que le secteur de la construction en fait partie¹⁰⁷. Sans exclure la possibilité d'une assurance généralisée, la Commission paraît cependant mettre l'accent sur la protection du consommateur (en "encourageant tous les prestataires dont les services peuvent présenter un risque pour le consommateur à souscrire une assurance"¹⁰⁸), ce qui, dans le secteur de la construction, se traduit essentiellement par la protection du consommateur, maître de l'ouvrage ou acquéreur sur plan, dans le secteur du logement.

A priori, nous défendons l'idée que si une obligation d'assurance devait être imposée dans le secteur de la construction (le cas échéant, en limitant son champ d'application au seul secteur du logement), sa création et son organisation devraient bénéficier d'une initiative européenne, par exemple sous l'une ou l'autre forme d'autorégulation¹⁰⁹. Cependant, suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 frappant d'inconstitutionnalité, pour des motifs que nous ne partageons pas, le système actuel de l'assurance en droit de la construction, le législateur belge pourrait être amené à réorganiser ce système plus rapidement que prévu. À l'industrie de la construction, dans toutes ses composantes, de prendre dès lors les devants afin de présenter une solution satisfaisante recueillant l'aval du plus grand nombre.

101. Voy. l'arrêt de la Cour de cassation du 28 septembre 2006 (*J.T.* 2006, p. 594, concl. J.-F. LECLERCQ, *J.L.M.B.* 2006, p. 1548, note J. WILDEMEERSCH et note M. UYTENDAELE, *NjW* 2007, p. 319, note I. BOONE, *RABG* 2007, p. 320, note C. VERBRUGGEN, *Rev. not.* 2006, p. 648, note D. STERCKX, *R.W.* 2006-07, p. 27, note A. VAN OEVELEN), dans lequel la Cour décide que "le principe de la séparation des pouvoirs, qui tend à réaliser un équilibre entre les différents pouvoirs de l'État, n'implique pas que celui-ci serait, de manière générale, soustrait à l'obligation de réparer le dommage causé à autrui par sa faute ou celle de ses organes dans l'exercice de la fonction législative".

102. La Cour constitutionnelle détient en effet le monopole pour statuer sur la constitutionnalité des lois, de sorte que l'incompétence corrélative du juge judiciaire sur ce point semble faire du recours en annulation ou de la question préjudicielle le préalable obligé à toute action en responsabilité du fait de la loi (voy. dans ce sens A. VAN OEVELEN, "De aansprakelijkheid van de Staat, de Gewesten en de Gemeenschappen voor onrechtmatige wetgeving", *T.v.W.*, pp. 400 et s., spéc. p. 410 et réf. citées). Certains auteurs sont cependant plus nuancés: "La progressive soumission de la loi à un contrôle juridictionnel de validité au regard des normes – nationales ou internationales – qui lui sont supérieures est un jalon indispensable de l'admission d'une responsabilité pour faute de l'État législateur; elle ne l'implique pas nécessairement" (M. MAHIEU et S. VAN DROOGHENBROECK, "La responsabilité de l'État législateur", *J.T.* 1998, pp. 825 et s., spéc. p. 835).

103. Voy. sur ce point Y.-H. LELEU, "L'État responsable pour inertie législative en matière de filiation?" (note sous Liège, 17 novembre 2000), *J.T.* 2001, pp. 302 et s., spéc. p. 303; A. VAN OEVELEN, *o.c.*, pp. 411-412; R. ERGEC, "La responsabilité du fait de la carence législative", in *Mélanges Philippe Gérard*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 287 et s., spéc. pp. 289-299; W. VAN GERVEN et S. COVENMAEKER, *Verbintenisrecht*, Louvain, Acco, 2006, p. 507.

104. Ou bien, variante de cette situation, le cas de l'architecte, condamné *in solidum* avec un entrepreneur non assuré, tenu d'indemniser le maître de l'ouvrage de la totalité du dommage subi sans pouvoir ensuite réclamer à l'entrepreneur sa part, suite à la faillite de ce dernier (il s'agit là précisément de l'hypothèse stigmatisée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007); ces deux exemples sont fournis par M. MAERYCK et K. UTTERHOEVEN, (*o.c.*, p. 192).

105. Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, *J.O.* 27 décembre 2006, L. 76/36.

106. Commission des Communautés européennes, *Manuel relatif à la mise en œuvre de la directive "services"*, Bruxelles, Éd. Commission européenne, 2007, p. 69. Voy. également le considérant 98 de la directive "services".

107. Voy. D. LHOMME, "Le projet de directive services, la liberté de prestation de services et le secteur de la construction: réflexion sur une relation désordonnée?", in M. DÉFOSSEZ, J. SÉNÉCHAL, B. TILLEMANN et A. VERBEKE (éds.), *Journée franco-belge sur les opérations transfrontalières de construction. Regards sur la liberté de prestation de services*, coll. Contrats et Patrimoine, n° 5, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 195 et s., spéc. p. 233.

108. Commission des Communautés européennes, *Manuel relatif à la mise en œuvre de la directive "services"*, *o.c.*, p. 69.

109. Voy. B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction?*, *o.c.*, spéc. n°s 254-255.