

L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET LES OBLIGATIONS DU NOTAIRE

1. Introduction (1) :

La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction a été publiée au *Moniteur belge* du 9 juin 2017 (2). Cette loi impose aux entrepreneurs, aux architectes et autres professionnels de la construction de faire assurer leur responsabilité décennale découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Bien qu'elle ne concerne pas au premier chef les notaires, cette loi intéresse néanmoins leur pratique. Son article 12 impose en effet au notaire, en cas de cession de droits réels avant l'expiration de la période couverte par la responsabilité décennale, de s'assurer de la transmission par le cédant de l'attestation d'assurance que lui aura délivrée l'entrepreneur chargé des travaux.

Dans les lignes qui suivent, nous reviendrons dès lors sur la portée de cette loi et ses implications pratiques pour les notaires.

2. La responsabilité décennale

a. Le champ d'application et les conditions de la responsabilité décennale

Le champ d'application de la responsabilité décennale et son importance pratique sont bien connus. Nous nous limiterons dès lors ici à en souligner les grandes lignes en insistant sur les points nécessaires à la bonne compréhension des obligations résultant de la loi du 31 mai 2017.

On rappellera tout d'abord que cette responsabilité s'impose aux entrepreneurs (principaux ou sous-traitants) et aux architectes chargés

(1) L'auteur remercie M. Alexandre RIGOLET et M. François ONCLIN, assistants à l'Université de Liège, pour leur collaboration à l'élaboration de la présente contribution. La présente contribution fait l'objet d'une publication concomitante dans le volume n° 66 des *Chroniques notariales* (éd. Larcier, octobre 2017).

(2) Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs et architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *Moniteur belge* du 9 juin 2017, p. 63004.

d'ériger un édifice ou un gros ouvrage (3). Elle suppose dès lors l'existence d'un contrat d'entreprise portant sur un travail d'une importance suffisante (4). À cet égard, si les travaux de finition sont généralement exclus, la responsabilité décennale ne se limite pas à l'érection d'un bâtiment neuf, mais couvre également les travaux immobiliers importants tels que l'installation d'un ascenseur, la réalisation (ou le remplacement) d'une toiture, le placement d'un chauffage central, des travaux de réhabilitation importants etc. (5)

Cette responsabilité suppose de plus l'existence d'un vice grave, c'est-à-dire un vice qui altère considérablement ou qui, à terme, est susceptible d'altérer la solidité ou la stabilité du bâtiment ou d'une de ses parties maîtresses (6). Il est par contre sans importance que le vice ait été visible lors de l'agrégation de l'ouvrage (7), tout vice qualifié de grave, même s'il était apparent lors de l'agrégation, permettant de mettre en œuvre la responsabilité décennale (8).

S'agissant d'une responsabilité et non d'une garantie, il incombe enfin au maître de l'ouvrage (9) de faire la démonstration de l'existence

(3) La jurisprudence applique également régulièrement la responsabilité décennale aux promoteurs (lorsque que la convention les liant au maître de l'ouvrage peut être qualifiée de contrat d'entreprise), aux ingénieurs conseils et aux bureaux d'étude.

(4) L'article 6 de la Loi Breyne étend toutefois cette responsabilité au promoteur lorsque la convention tombe dans le champ d'application de cette loi, indépendamment de la qualification du contrat liant le promoteur à son client. Ainsi, le promoteur qui vend une maison ou un appartement sur plan ou en cours de construction, assume la charge de la responsabilité décennale à l'égard de son client, même si le contrat doit être qualifié de contrat de vente, et même si le promoteur ne réalise pas lui-même les constructions (sans préjudice de son recours en garantie contre l'entrepreneur ou l'architecte avec lesquels il aura contracté).

(5) Voyez, sur ce point, les nombreux exemples et les décisions cités in B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 1041-1044.

(6) Voy. B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, pp. 1044-1045.

(7) L'agrégation de l'ouvrage se produit lors de la réception. Si les parties ont prévu deux réceptions (une réception provisoire, suivie — souvent un an plus tard — d'une réception définitive), l'agrégation a lieu lors de la réception définitive, sauf lorsque les parties décident d'attacher à la réception provisoire un effet d'agrégation (ce qui se produit très fréquemment en pratique) (voy. Cass., 24 février 1983, R.C.J.B., 1985, p. 400, note J.H. HERBOTS; *add.* en ce sens, par exemple, Liège, 28 juin 2002, R.R.D., 2002, p. 458).

(8) La responsabilité décennale est en effet considérée comme d'ordre public. Partant, l'agrégation ne libère pas l'entrepreneur de ses obligations découlant des défauts graves de construction (voy. Cass., 18 novembre 1983, J.T., 1984, p. 459, *Pas.*, 1984, I, p. 803; Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983; Cass., 2 février 2006, *NjW*, 2006, p. 218, *Pas.*, 2006, p. 270).

(9) Ou à l'entrepreneur vis-à-vis de son sous-traitant.

d'une faute dans le chef de l'entrepreneur ou de l'architecte qui soit en lien causal avec le vice grave et les dommages qui en résultent (10).

b. L'objet de la responsabilité décennale :

Conformément au principe de la réparation intégrale, lorsque les conditions de l'action sont remplies, le maître de l'ouvrage est en droit d'exiger la réparation intégrale de son préjudice (11). Il peut, en principe et lorsque cela est possible, demander la réparation de son préjudice en nature. S'agissant du mode normal de réparation, le débiteur de la responsabilité pourra également demander à réparer le préjudice en nature plutôt que par équivalent (12).

Lorsque tout ou partie du dommage ne peut être réparé en nature (par exemple lorsque le maître de l'ouvrage subit aussi une perte de jouissance ou lorsque la demande de réparation, en raison du coût de celle-ci au regard du préjudice subi, présente un caractère abusif), il y a alors lieu à dommages et intérêts.

c. Le délai de 10 ans :

Le délai de dix années visé aux articles 1792 et 2270 du Code civil prend cours au jour de l'agrément des travaux par le maître de l'ouvrage (13). Il s'agit en principe de la date de la réception définitive de l'ouvrage (14).

Il est admis que ce délai est à la fois un délai de garantie et un délai d'action : non seulement la responsabilité de l'entrepreneur ne peut être mise en cause que dans un délai qui prend cours de plein droit lors de l'agrément, mais l'action doit également être introduite dans ce même

(10) Cass., 15 décembre 1995, *Entr. et dr.*, 1997, p. 177, concl. J.-M. PIRET, obs. A. DELVAUX. Par exception, le maître de l'ouvrage est dispensé d'établir l'existence d'une faute de l'entrepreneur ou de l'architecte lorsque leur obligation peut être qualifiée de « résultat » et non de « moyens ». Tel est par exemple habituellement le cas lorsque le vice grave provient d'un défaut d'adéquation du sol (lorsque celui-ci n'est pas apte à recevoir les constructions projetées), d'un vice des matériaux, ou encore lorsque le cocontractant du maître de l'ouvrage revêt la qualité de promoteur immobilier ou d'entrepreneur spécialisé. Dans ce cas, la responsabilité du professionnel sera présumée, sauf à ce dernier à démontrer que le défaut ne résulte pas d'un manquement qui lui serait imputable.

(11) Il peut ainsi non seulement solliciter la réparation du dommage causé à l'ouvrage mais également des pertes consécutives au désordre affectant l'immeuble (perte de jouissance, manque à gagner etc.) (voy. B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 1064).

(12) Le maître de l'ouvrage peut toutefois s'y opposer lorsque, compte tenu de sa tardiveté, la réparation en nature a perdu toute utilité ou lorsqu'il a légitimement perdu confiance dans l'intervenant fautif (voy. par exemple Liège 17 mars 2005, *R.R.D.*, 2005, p. 137).

(13) Cass., 7 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206, *Pas.*, 1977, I, p. 721.

(14) En présence d'une double réception, les parties peuvent néanmoins convenir que la réception provisoire de l'ouvrage vaudra agrément (voy. *supra*). Le délai de 10 ans commencera dès lors à courir à ce moment.

délai. Il n'est par contre par nécessaire que les tribunaux soient saisis dans un délai raisonnable à dater de la découverte du vice : il suffit qu'elle soit introduite dans le délai décennal (15).

3. La loi du 31 mai 2017 et l'obligation d'assurance

a. L'origine et les objectifs de la loi

Selon ses travaux préparatoires, la loi du 31 mai 2017, fruit d'une longue maturation, poursuit un double objectif.

Elle vise d'abord à mettre fin à la discrimination qui existait entre les architectes et les autres intervenants à l'acte de bâtir. Dans un arrêt du 12 juillet 2007 (16), la Cour constitutionnelle avait en effet estimé que l'absence d'obligation d'assurance dans le chef de ces derniers constituait une discrimination à l'encontre des architectes.

Cette loi tend ensuite à assurer une meilleure protection du consommateur, en particulier en cas de faillite de l'entrepreneur postérieurement à l'agrément des travaux.

b. Le champ d'application de l'obligation d'assurance

1. Un architecte, un entrepreneur ou un « autre prestataire du secteur de la construction »

Alors que, précédemment, seuls les architectes étaient tenus de faire assurer leur responsabilité professionnelle (notamment leur responsabilité décennale), l'obligation d'assurance prévue à l'article 5 de la loi s'étend désormais à l'ensemble des intervenants susceptibles de voir leur responsabilité engagée sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil (17).

La loi du 31 mai 2017 vise d'abord les architectes et les entrepreneurs. L'entrepreneur est défini comme étant « toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans

(15) Voy. Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 736, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13.826, *T.B.O.*, 2004, p. 43, note W. GOOSSENS; Cass., 2 février 2006, *Pas.*, 2006, p. 270, *R.W.*, 2005-2006, p. 1590, note S. MOSSELMANS.

(16) C. const., 12 juillet 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 390, note B. KOHL. Le raisonnement tenu par la Cour dans cet arrêt n'était toutefois pas exempt de critiques (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. 20-24).

(17) Cette obligation remplace, en ce qui concerne les architectes, l'obligation d'assurance plus étendue que prévoyait l'article 9 de la loi du 20 février 1939. On peut dès lors se demander si cette modification améliore effectivement la protection du consommateur. Les obligations déontologiques de l'architecte (en particulier l'obligation d'assurance de l'architecte, visée à l'article 15 du Règlement de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985, *Moniteur belge* du 8 mai 1985) ne sont pas contre, *a priori*, pas affectées.

pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, sur des habitations situées en Belgique, pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte » (18).

Dans la mesure où l'article 4 de la loi du 20 février 1939 prévoit l'intervention obligatoire de l'architecte pour la conception et le contrôle de l'exécution de travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir, seuls les entrepreneurs exécutant des travaux soumis à permis sont visés par l'obligation d'assurance.

L'obligation repose donc non seulement sur les entreprises chargées du gros œuvre au sens strict (fondations, maçonnerie), mais plus généralement sur tous les entrepreneurs du secteur de la construction dont la responsabilité décennale (au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil) pourrait être engagée. Ainsi, sont notamment soumis aux obligations inscrites dans cette loi : le couvreur, le placeur de châssis, le poseur de chape... lorsque ceux-ci effectuent des travaux relatifs au gros œuvre fermé (19).

Ces différents corps de métiers sont visés, qu'ils agissent comme contractants directs du maître de l'ouvrage, ou qu'ils interviennent en qualité de sous-traitants de l'entrepreneur principal (20).

Enfin, la loi vise également les « autres prestataires du secteur de la construction ». Cette expression reçoit la définition suivante : « toute personne physique ou morale, *autre que le promoteur immobilier*, qui s'engage à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations de nature immatérielle relatives à un travail immobilier donné sur des habitations situées en Belgique » (21). L'on vise par là, notamment, les bureaux d'études et ingénieurs en stabilité ou en techniques spéciales (pour autant que l'exécution des ouvrages soit soumise à permis d'urbanisme et que leur prestation soit de nature à mettre en cause leur responsabilité décennale).

(18) Article 2, 1^o de la loi.

(19) Exposé de motifs de l'article 2 de la loi (*Doc. Parl.*, Chambre, 2016-2017, n^o 2412/001, p. 7).

(20) Voy. l'article 4 de la loi : « Est considérée comme assurée, toute personne physique ou morale exerçant la profession d'architecte, d'entrepreneur ou d'autre prestataire du secteur de la construction, mentionnée dans le contrat d'assurance *ainsi que ses préposés et sous-traitants* ». S'agissant des sous-traitants, la loi ne nous paraît pas imposer qu'ils souscrivent eux-mêmes une police d'assurance, lorsque le contrat d'assurance souscrit par l'entrepreneur principal couvre également — ce que la loi impose — la responsabilité décennale de ses sous-traitants.

(21) Article 2, 3^o de la loi.

De manière remarquable, le promoteur immobilier qui se limite à accomplir des prestations intellectuelles n'est pas soumis à l'obligation d'assurance. Tel sera le cas du promoteur coordinateur ou, en fonction de l'organisation de celui-ci, du promoteur vendeur (22). Dans le secteur de la construction d'habitations, l'article 6 de la loi Breyne rend pourtant le régime de la responsabilité décennale applicable au promoteur immobilier, indépendamment du caractère matériel ou intellectuel des prestations de ce dernier. Une différence de traitement, dont il n'apparaît pas évident qu'elle soit raisonnablement justifiée, est ainsi créée par la nouvelle loi entre différentes catégories de promoteurs qui sont pourtant tous susceptibles de voir leur responsabilité décennale engagée.

2. Une « habitation »

Soucieux de limiter la charge que représente pour les professionnels de la construction la souscription d'une assurance couvrant la responsabilité décennale, le législateur n'a pas souhaité étendre cette obligation à l'ensemble des hypothèses dans lesquelles est susceptible de jouer la responsabilité décennale. L'obligation d'assurance est ainsi d'abord limitée à la responsabilité découlant de travaux portant sur une « habitation » située en Belgique et pour autant que ces travaux nécessitent l'intervention d'un architecte (23).

L'article 2, 4^o de la loi définit l'habitation comme le « bâtiment destiné au logement ». Il précise par ailleurs que « par cela, on entend un bâtiment ou la partie d'un bâtiment, notamment la maison unifamiliale

(22) Dans certains cas, le promoteur vendeur réalise également certaines prestations matérielles; ainsi, il se charge parfois lui-même de la construction du gros œuvre et recourt à la sous-traitance pour le surplus. Dans ce cas, le promoteur-vendeur n'agit cependant pas « pour compte d'autrui », de telle sorte qu'il ne répond pas *stricto sensu* à la définition d'« entrepreneur » visée à l'article 2, 1^o de la loi. Doit-on alors considérer qu'il échappe à l'obligation d'assurance ? Sur les différentes catégories de promoteurs, leur responsabilité et la qualification contractuelle du contrat de promotion immobilière, voy. B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, pp. 791-796; *add.* P. HENRY et F. POTTIER, « Tentative de définition de la promotion immobilière en droit belge », *Jurim pratique*, 2008/1, pp. 12-13.

(23) Article 2, 1^o, 2^o et 3^o de loi du 31 mai 2017. On rappellera à cet égard que l'article 4 de la loi du 20 février 1939 dispose que « l'État, les provinces, les communes, les établissements publics et les particuliers doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir ». Sous réserve de certaines particularités résultant du droit de l'urbanisme (certains travaux soumis à autorisation étant dispensés du recours obligatoire à un architecte), la nécessité de recourir aux services d'un architecte coïncide dont, en principe, avec celle d'obtenir un permis d'urbanisme.

ou l'appartement, qui, dès le début des travaux immobiliers, de par sa nature, est destiné totalement ou principalement à être habité par une famille, éventuellement unipersonnelle et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage » et que « ne sont pas des habitations au sens de cette définition les chambres situées dans les logements collectifs, c'est-à-dire des bâtiments où au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes n'ayant pas toutes entre elles un lien familial ».

Aucune obligation d'assurance n'est imposée pour les constructions d'une autre nature.

En revanche, la nature des travaux est sans incidence : l'architecte, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu de souscrire une assurance de sa responsabilité décennale, peu importe que les travaux portent sur la construction d'une nouvelle habitation ou sur la transformation ou la rénovation d'un bâtiment existant (à usage actuel ou futur d'habitation), et peu importe également que ces travaux portent sur l'ensemble de l'immeuble ou sur une partie seulement de celui-ci, pour autant que leur réalisation ait nécessité l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

3. Un dommage lié à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du « gros œuvre fermé »

Selon les termes de l'article 3 de la loi, l'assurance obligatoire ne doit couvrir que les dommages liés à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation.

Aucune définition de « *gros œuvre fermé* » n'est toutefois donnée. Cette notion risque dès lors de générer des incertitudes quant à la portée exacte de l'obligation d'assurance et de la couverture d'assurance corrélatrice. On considère généralement que le gros œuvre fermé inclut à tout le moins l'ossature de la construction (murs, fondations, éléments porteurs, etc.), les éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec celle-ci (escaliers, charpente etc.) et les éléments permettant de clore l'immeuble et d'assurer son étanchéité (portes, toitures, châssis etc.) à l'exclusion de leurs parties mobiles.

L'article 3 de la loi exclut enfin de l'obligation d'assurance certains types de dommages, notamment les dommages résultant de la radioactivité ou de lésions corporelles suite à l'exposition aux produits légalement interdits (par exemple l'amiante), les dommages d'ordre esthétique, les dommages immatériels purs (par exemple les troubles de jouissance consécutifs au défaut constaté et au temps nécessaire à sa réparation), les frais supplémentaires résultant des modifications ou

améliorations apportées à l'habitation après sinistre (24) ou encore les dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500,00 euros (25).

Sont également exclus les « dommages apparents ou connus par l'assuré lors de la réception provisoire de l'ouvrage ». L'exclusion de ces dommages paraît difficilement compatible avec l'objectif de protection du consommateur lorsqu'à l'inverse de l'assuré (c'est-à-dire du professionnel de la construction soumis à l'obligation d'assurance), celui-ci ignorait leur existence lors de la réception provisoire de l'immeuble. Sans doute ce choix est-il justifié par la nécessité de réduire le coût de l'assurance et par la possibilité pour le maître de l'ouvrage de refuser la réception ou de retenir le paiement d'une partie du prix lorsqu'il est à même de constater les défauts dont est affecté l'immeuble (26).

c. Les modalités de l'assurance

Dans le contrat d'assurance, la couverture de la responsabilité décennale ne peut être inférieure, par sinistre, pour le total des dommages matériels et immatériels, (i) à un montant de 500.000,00 euros, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse

(24) Les travaux parlementaires donnent l'exemple suivant : « une habitation [...] a été construite avec des fondations légères, ce qui entraîne un problème de stabilité de l'immeuble. Il s'avère qu'il aurait fallu le construire avec des fondations beaucoup plus chères, comme des pieux, par exemple. S'il est décidé de reconstruire la même habitation, seul sera couvert le budget initial, et non pas les frais résultant de l'usage de techniques plus chères non prévues dans le budget initial. Si l'on opte pour une construction « low cost » et qu'il faut ensuite reconstruire avec des techniques plus appropriées, l'assureur ne prendra pas en charge, après sinistre, les frais découlant de la mise en conformité qui dépassent le budget initial du chantier. Il s'agit d'une application du principe indemnitaire : c'est l'habitation telle qu'elle a été conçue qui est assurée. Par contre, si on reconstruit une habitation plus petite avec de bonnes fondations et avec le même budget, l'assureur interviendra » (*Doc. Parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 2412/001, p. 9).

(25) Le montant de 2.500,00 euros constitue donc un seuil d'intervention de l'assurance, et non une franchise.

(26) Une nouvelle différence est ainsi établie entre le régime de la responsabilité décennale et l'obligation d'assurance de cette responsabilité. D'une part, la connaissance par l'architecte, l'entrepreneur ou le prestataire de l'existence d'un vice lors de la réception n'est, en effet, pas de nature à relever celui-ci de sa responsabilité (au contraire, puisque l'on se trouve en pareil cas en présence d'un dol). D'autre part, le caractère apparent des défauts — pour le maître de l'ouvrage — lors de l'agrément ne prive pas celui-ci de son droit de se prévaloir de la responsabilité décennale lorsque les conditions de celles-ci sont réunies (notamment lorsque le vice est de nature à mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble) : le caractère caché ou apparent des défauts est normalement sans incidence (voy. Cass. 18 novembre 1983, *J.T.*, 1984, p. 459, *Pas.*, I, 1984, p. 803 (le pourvoi n'évoquait toutefois pas la question du caractère apparent ou caché du vice); Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983; la Cour de cassation a plus récemment confirmé cette jurisprudence *a contrario* dans des arrêts du 4 avril 2003 (*Pas.*, 2003, p. 736) et du 2 février 2006 (*Pas.*, 2006, p. 270)). Voy. en ce sens également L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.A. FORTIERS « Examen de jurisprudence (1988-1991). Les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1999, pp. 850-851, n° 208; B. KOHL, *Contrat d'entreprise, op. cit.*, pp. 1049-1050). En conséquence, en présence d'un vice grave apparent, le maître de l'ouvrage pourra se prévaloir de la responsabilité décennale à l'égard de l'entrepreneur, mais ne pourra pas bénéficier de la couverture d'assurance de ce dernier.

500.000,00 euros; (ii) ou à la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement est inférieure à 500.000,00 euros (27).

Suivant le régime de la responsabilité décennale, la garantie d'assurance doit couvrir les dommages survenus pendant la période de dix ans qui suit l'agrégation des travaux et qui sont la conséquence de la responsabilité du débiteur de l'assurance (28).

Quant à l'assurance, différentes formules sont prévues à l'article 8 de la loi : assurance globale par projet, assurance globale par abonnement, assurance globale pour tous les intervenants appelés à intervenir sur le chantier (29), assurance individuelle par projet, assurance individuelle par abonnement.

Par dérogation, il est possible pour les professionnels soumis à l'obligation d'assurance de constituer un cautionnement dans les mêmes limites et exigences que la garantie de l'assurance obligatoire (30).

En raison du caractère obligatoire de cette nouvelle assurance, le législateur prévoit également la mise en place d'un Bureau de tarification, dont le rôle est « d'établir la prime et les conditions auxquelles une entreprise d'assurance couvre une personne soumise à l'obligation d'assurance en vertu de la présente loi, qui ne trouve pas de couverture sur le marché régulier » (31). L'arrêté royal mettant en place ce Bureau de tarification n'a pas encore été adopté.

d. La preuve et le contrôle de l'assurance

Au plan probatoire, le chapitre 5 de la loi prévoit un régime distinct pour les architectes, d'une part, et pour les entrepreneurs et autres intervenants du secteur de la construction, d'autre part.

S'agissant des architectes, le législateur prévoit, comme autrefois (32), l'obligation pour l'entreprise d'assurance de délivrer chaque année au Conseil de l'Ordre des Architectes une liste électronique reprenant les architectes ayant conclu un contrat d'assurance auprès d'elle. Chaque trimestre, l'entreprise d'assurance doit également transmettre

(27) Article 6 de la loi.

(28) Article 7 de la loi.

(29) Dans cette hypothèse, le preneur d'assurance est toujours assuré, sauf clause contraire (article 8 de la loi).

(30) Voy. l'article 13 de la loi.

(31) Article 10 de la loi.

(32) Voy. l'article 11 de la loi. Cette obligation était autrefois énoncée à l'article 7 de 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 (*Moniteur belge* du 23 mai 2007).

au Conseil de l'Ordre une liste électronique des contrats d'assurance qui sont résiliés ou suspendus, ou dont la couverture est suspendue (33).

Pour les entrepreneurs et les autres prestataires de services intellectuels, l'article 12 de la loi prévoit l'obligation pour ceux-ci, avant l'entame de tout travail immobilier susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'obligation d'assurance, de remettre au maître de l'ouvrage (34) et à l'architecte une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et ses arrêtés d'exécution. Cette attestation doit également être remise par l'entrepreneur à l'ONSS (lors de l'enregistrement de la déclaration des travaux) et aux agents habilités à surveiller l'application de la nouvelle loi, sur simple demande de ceux-ci.

En possession de cette attestation, et en cas de cession des droits réels portant sur le bien immobilier, le maître de l'ouvrage doit transmettre au nouvel acquéreur l'attestation; la transmission de cette attestation est vérifiée par le notaire (voy. *infra*).

Par ailleurs, lorsque le travail immobilier est financé au moyen d'un contrat de crédit visé au Livre VII du Code de droit économique (35), une obligation de vérification repose sur le prêteur : l'organisme de crédit est tenu de vérifier que les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction intervenant sur le chantier respectent l'obligation d'assurance. Le maître de l'ouvrage doit d'ailleurs remettre les attestations d'assurance au prêteur (36). La loi fait reposer sur le prêteur un devoir propre d'investigation; les travaux préparatoires indiquent d'ailleurs que cette vérification conditionne le paiement par le prêteur des factures qui lui sont soumises (37).

Enfin, des sanctions pénales sont établies. Les fonctionnaires spécialement autorisés à dresser procès-verbal en cas de défaut d'assurance, peuvent également proposer aux contrevenants le paiement d'une indemnité à titre de transaction, éteignant l'action publique à l'encontre de ceux-ci (38).

(33) Le nom de l'assureur de la responsabilité de l'architecte doit par ailleurs être repris dans le contrat d'architecture (article 11, § 3).

(34) Notamment le promoteur immobilier, lorsqu'il intervient en qualité de maître de l'ouvrage (par exemple en présence d'un promoteur-vendeur).

(35) Article 12, § 1^{er} de la loi. Est donc visé tout type de crédit visant au financement des travaux (et pas uniquement le crédit hypothécaire).

(36) Voy. l'article 12, § 1^{er} *in fine* de la loi.

(37) *Doc. Parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 2412/001, p. 14.

(38) Voy. l'article 14 de loi en ce qui concerne les entrepreneurs et les autres prestataires de services, et les articles 15 à 19 de la loi en ce qui concerne les architectes.

e. L'entrée en vigueur de la loi

En vertu son article 21, la loi du 31 mai 2017 s'applique aux travaux immobiliers pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après sa date d'entrée en vigueur. Celle-ci est fixée au 1^{er} janvier 2018 (39).

4. Le rôle du notaire

a. Les obligations du notaire

Afin de s'assurer de son respect, l'article 12 de la loi impose aux entrepreneurs et aux autres prestataires visés par l'obligation d'assurance (40) de remettre, avant l'entame de tout travail immobilier, une attestation d'assurance au maître de l'ouvrage et à l'architecte.

En cas de cession de droits réels avant l'expiration du délai de dix ans que couvre la responsabilité décennale, l'article 12 de la loi impose au notaire de s'assurer que l'attestation d'assurance reçue de l'entrepreneur soit transmise à l'acquéreur. En effet, l'action en responsabilité décennale dont dispose le maître de l'ouvrage fait partie des accessoires visés à l'article 1615 du Code civil et est partant transmise aux acquéreurs successifs (41) (42). Il est, dès lors, utile que les acquéreurs successifs de l'habitation soient informés de l'existence d'une assurance couvrant la responsabilité de l'entrepreneur chargé de la construction (ou de la rénovation) de l'ouvrage.

Le notaire sera à cet égard attentif au fait que, comme mentionné ci-avant, la responsabilité décennale concerne non seulement les constructions nouvelles mais également certains travaux de rénovation importants. Le notaire devra dès lors s'assurer, même pour des habitations

(39) Article 22 de la loi. À l'exception de l'article 10 de la loi relatif au bureau de tarification qui entre lui en vigueur dès le 1^{er} décembre 2017.

(40) À l'exclusion des architectes pour lesquels le contrôle se fait par l'intermédiaire de l'Ordre des architectes (voy. *supra*).

(41) Voy. Cass., 8 juillet 1886, *Pas.*, I, 1986, p. 300. *Add.* par exemple : Liège, 7 septembre 2004, *Entr. et dr.*, 2007, p. 251; Bruxelles, 9 mai 2003, *Entr. et dr.*, 2009, p. 81, note B. VAN LIERDE; Mons, 24 février 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 556, *R.R.D.*, 1993, p. 242, *Entr. et dr.*, 1994, p. 149; Anvers, 13 janvier 1992, *Limb. rechtsl.*, 1993, p. 140; Bruxelles, 15 février 1988, *Entr. et dr.*, 1992, p. 70, note P. RIGAUX, *R.G.D.C.*, 1990, p. 309, note M. DAMBRE. Lorsque l'action relative à l'immeuble a été intentée avant la vente et que le bien est vendu durant la procédure, la Cour de cassation considère, depuis son arrêt du 15 septembre 1989 (*Pas.*, 1990, I, p. 65), que l'action reste dans ce cas dans le patrimoine du vendeur, à moins que les conditions de la vente ou un acte distinct ne prévoient la cession de cette action à l'acheteur. Sur cette question, voy. par exemple B. KOHL, *La vente immobilière*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 238-239; J.H. HERBOTS, « L'affinage du principe de la transmission automatique des droits « *propter rem* » du maître de l'ouvrage à l'acquéreur de l'immeuble », note sous Cass., 15 septembre 1989, *R.C.J.B.*, 1992, p. 546; P. WERY, *Droits des obligations, la théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 765.

(42) Voy. par exemple B. KOHL, *La vente immobilière*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 238-239.

plus anciennes, que des travaux de rénovation structurels n'ont pas été diligentés moins de dix années avant la vente.

Sa tâche sera néanmoins facilitée par le champ d'application limité de l'obligation d'assurance. Ainsi, dès lors que sont seuls visés les travaux nécessitant l'intervention obligatoire d'un architecte et, partant, l'obtention d'un permis d'urbanisme, la délivrance (ou non) d'un tel permis dans les dix années précédant la cession permettra, en principe, de déterminer s'il y a lieu à transfert d'une attestation d'assurance. Le notaire étant en tout état de cause tenu de s'assurer de l'existence d'un permis d'urbanisme et de se renseigner sur le statut urbanistique du bien, il en profitera pour examiner s'il y a lieu à transfert d'une attestation d'assurance (43).

Le notaire ne devant par contre pas s'assurer de la conformité des travaux effectués par rapport à ce permis, ni de l'absence de toute infraction urbanistique (44), il pourra à notre estime, pour le surplus, s'appuyer sur les déclarations du vendeur quant à l'absence de travaux durant la période de dix années précédant la vente (45).

Les travaux préparatoires ne précisent pas si l'attestation doit être transmise au cessionnaire au stade de l'acte sous seing privé ou bien à celui de l'acte authentique. La loi se limite à préciser, en son article 12, qu'« *en cas de cession de droits réels avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité civile décennale, le notaire s'assure que le titulaire du droit réel transmet l'attestation d'assurance à l'acquéreur* ». À notre avis, l'acte notarié est seul visé. Ceci explique notamment que le notaire soit la seule personne sur laquelle repose l'obligation de constater que l'attestation d'assurance soit bien transmise au cessionnaire.

b. Les sanctions

La loi du 31 mai 2017 ne prévoit pas de sanction spécifique à l'endroit du notaire qui aurait omis de s'assurer de la remise à l'acquéreur de l'attestation. Il convient dès lors de s'en remettre au droit commun de la responsabilité notariale.

(43) Tout en soulignant, qu'à ce stade, la loi du 31 mai 2017 ne s'applique qu'aux travaux immobiliers pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après sa date d'entrée en vigueur. Celle-ci est fixée au 1^{er} janvier 2018.

(44) Voy. M. BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », in O. JAMAR, *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 723; C. MELOTTE, « La responsabilité professionnelle des notaires », in J.-L. FAGNART, Waterloo, Kluwer, 2005, *Responsabilités. Manuel théorique et pratique*, dossier 28, p. 42.

(45) On songe ici à l'hypothèse où un entrepreneur aurait effectué des travaux nécessitant une assurance (et partant un permis d'urbanisme) et où le maître de l'ouvrage n'aurait pas demandé ou obtenu de permis d'urbanisme.

Il reviendra en conséquence à l'acquéreur d'établir que le manquement à son obligation par le notaire a causé un préjudice dans son chef. Tel pourrait être le cas si, ignorant l'existence d'une assurance, l'acquéreur laissait s'écouler le délai de prescription de son action à l'encontre de l'assureur dont l'assuré se révélerait insolvable (46).

Sur le plan contractuel, le défaut de délivrance de l'attestation d'assurance n'est pas de nature à emporter l'annulation de la vente. L'obligation qui pèse sur le notaire peut ici être rapprochée de celle qui porte sur la transmission du dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), lorsqu'il existe. À l'instar du D.I.U., le notaire est tenu de vérifier que le cédant est bien en possession de l'attestation d'assurance couvrant la responsabilité décennale de l'entrepreneur ou de l'architecte. Cette attestation s'analyse comme un accessoire du bien vendu, au sens de l'article 1615 du Code civil, qui participe de l'obligation de délivrance du vendeur (47).

5. Conclusion

Bien qu'elle ne les concerne pas en premier chef, les notaires seront attentifs au champ d'application de la loi du 31 mai 2017 et à ses implications pratiques. Ils veilleront, lorsque cela est nécessaire, à la remise à l'acquéreur de l'attestation délivrée par l'assureur couvrant la responsabilité décennale des professionnels ayant effectué des travaux à l'immeuble cédé.

Benoît KOHL,
Professeur ordinaire à l'Ulg.
Avocat

(46) L'article 88 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances dispose à cette égard que : « Sous réserve de dispositions légales particulières, l'action résultant du droit propre que la personne lésée possède contre l'assureur en vertu de l'article 150 se prescrit par cinq ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale à compter du jour où celle-ci a été commise. Toutefois, lorsque la personne lésée prouve qu'elle n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder dix ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale, du jour où celle-ci a été commise ».

(47) À l'instar du D.I.U. ou du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique. Lors de la vente, et plus précisément à l'occasion de la signature de l'acte authentique, il revient au notaire de constater que ces documents sont effectivement remis à l'acquéreur. À ce sujet, voy. A. LEMMERLING, « Toebehoren bij de verkoop van vastgoed », in F. BUYSSENS et A. VERBEKE (dir.), *Notariële actualiteit 2012-2013*, coll. Leuvense notariële geschriften, n° 15, Anvers, Intersentia, 2013, p. 84, n° 27; F. ONCLIN, *Les conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière. Etude comparée des droits wallon, flamand et bruxellois*, coll. Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 358 et s., n° 274.