

# N°17

ARCHINEWS  
Périodique trimestriel  
04-05-06/2018  
Bureau de dépôt  
Bruxelles X - P 916812

E.R. : Marc Poll  
Ordre des Architectes  
Conseil francophone et germanophone  
Rue du Moulin à Papier 55A  
1160 Bruxelles

# ARCHI NEWS

DE L'ORDRE DES ARCHITECTES  
CONSEIL FRANCOPHONE & GERMANOPHONE



10 **L'assurance  
obligatoire  
pour tous les  
intervenants  
à l'acte de bâtir :  
le point**

21 **Poursuite judiciaire: l'affaire G**

22 **État des lieux sur les informations  
à communiquer à vos clients**

SAVE THE DATE

# RENTRÉE SOLENNELLE

4<sup>e</sup> édition

Opéra royal de Wallonie

20 septembre 2018

Place de l'Opéra - 4000 Liège

*Inscription à partir du 15 juin*  
[archi-engage.ordredesarchitectes.be](http://archi-engage.ordredesarchitectes.be)

**L'ORDRE DES ARCHITECTES  
& ODILE DECQ  
COMPTENT SUR VOTRE PRÉSENCE**



**ARCHINEWS**  
Magazine trimestriel  
numéro 17 | 04-05-06/2018

**ÉDITEUR RESPONSABLE**



**ORDRE DES ARCHITECTES**  
Conseil francophone et germanophone  
Marc Poll,  
rue du Moulin à Papier 55A  
1160 Bruxelles  
communication@ordredesarchitectes.be  
www.ordredesarchitectes.be

**COMITÉ DE RÉDACTION**

Stephanie Deckers  
Laurence de Kerchove  
Jean-Yves Jehoulet  
Frédéric Lapôte  
Jean-Philippe Van Eysden

**ONT PARTICIPÉ À CE NUMÉRO**

Marc Poll  
Nathalie Huygens  
Laura George  
Jean Philippe Brodsky  
Compagnies d'assurance :  
AR-CO, Euromaf, Protect

**CRÉDITS PHOTOS**

OA.fg  
Shutterstock  
Fotolia  
iStock

Aucun extrait de cette publication ne peut être repris ou copié sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur.

<b>ÉDITO</b>	<b>5</b>
Marc Poll   Président du Cfg-OA	5
<b>ACTUALITÉ</b>	<b>6</b>
Budget & cotisations 2018	6
Totem: le nouvel outil d'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments	8
<b>DOSSIER</b>	<b>10</b>
<b>L'assurance obligatoire pour tous les intervenants à l'acte de bâtir: le point</b>	<b>10</b>
Ce que vous devez savoir sur la loi	12
Et le point de vue des compagnies d'assurance?	16
<b>ACTIONS</b>	<b>20</b>
Salon des mandataires	
Un grand cru... qui ne doit pas rester sans suite!	20
<b>JURIDIQUE</b>	<b>21</b>
<b>Poursuite judiciaire</b>	
Faux et usage de faux en écriture en matière d'urbanisme: l'affaire G	21
<b>État des lieux sur votre obligation de transparence et d'information à l'égard du maître d'ouvrage...</b>	<b>22</b>
<b>BILLET D'HUMEUR</b>	<b>26</b>
De l'art de (dé)construire	26
<b>VOS OUTILS</b>	<b>27</b>
Publications à utiliser sans modération	27
<b>AGENDA</b>	<b>28</b>
<b>INSIDE</b>	<b>30</b>
Statistiques	30
Les équipes administratives de l'Ordre	30

# VOTRE BUREAU DISPOSE D'UN SITE WEB OU D'UNE PAGE FACEBOOK ?

Lisez attentivement l'article  
en page 22 de ce magazine.



Marc Poll

Président  
du Cfg-OA



# ÉDITO

*Reconnaissant la contribution essentielle d'un environnement bâti de qualité à l'avènement d'une société durable, caractérisée par une grande qualité de vie, la diversité culturelle, le bien-être individuel et collectif, la justice et la cohésion sociales et l'efficacité économique ;*

*Conscient de la tendance à la perte de qualité dans l'environnement bâti et les paysages ouverts dans toute l'Europe, évidente dans la «trivialisation» de la construction, le manque de valeurs de conception, y compris un manque de durabilité, la croissance de l'étalement urbain et l'irresponsable utilisation des terres, la détérioration du tissu historique et la perte des traditions et des identités régionales ;*

...

*Une culture du bâti de haute qualité exige de trouver le bon équilibre entre les aspects culturels, sociaux, économiques, environnementaux et techniques de la planification, de la conception, de la construction et de la réutilisation, dans l'intérêt public et pour le bien commun.*

*Une culture du bâti de haute qualité ne peut naître que dans le cadre d'un discours interdisciplinaire et d'une coopération multiniveaux et intersectorielle entre les décideurs politiques, les autorités compétentes et les professionnels. Comme elle englobe des aspects créatifs, fonctionnels et sociaux, toutes les disciplines et tous les professionnels concernés doivent participer sur un pied d'égalité.*

Conférence des Ministres européens de la Culture  
Extrait de la déclaration de DAVOS du 22 janvier 2018

Une telle déclaration doit, il me semble, susciter en nous la forte et inébranlable conviction que notre profession mérite attention et respect, parce que nous architectes, sommes parmi les professionnels les plus aptes, du fait de nos études, de nos compétences et de nos expériences, à nous impliquer totalement dans une telle vision et dans un tel processus.

Qui peut aussi bien que nous, contribuer de manière significative, décisive et qualitative à la réflexion et à l'action sur l'environnement construit ? Mais toute la difficulté (et l'urgence) n'est-il pas aujourd'hui d'en faire prendre conscience, tant du côté des politiques que celui des consommateurs ?

Récemment, j'ai relu ce roman de Robert M. Pirsig de 1974 «Traité du zen et de l'entretien des motocyclettes», dont le titre connote fortement en moi la particularité et la spécificité de nos compétences. Sous le couvert de la narration d'un voyage d'un motocycliste avec son fils et quelques amis à travers l'Amérique du Nord, l'auteur veut mettre en évidence la nécessité de nourrir des liens étroits entre le zen, cet art de vivre pleinement dans l'instant présent, et la faculté de plonger ses mains dans le cambouis, pour comprendre et maîtriser parfaitement la «mécanique» des choses. Les deux sont indispensables et indissociables, et c'est de leur lien intime et étrange qu'émerge d'après lui le concept de qualité qu'il identifie comme fondamental dans l'approche que chacun doit avoir de la vie.

Les sujets de cet «Archinews» vous sembleront peut-être d'un abord un peu rébarbatif, mais ils sont donc à ranger du côté de «l'entretien des motocyclettes». C'est important et nécessaire.

Je vous en souhaite bonne lecture.



# BUDGET & COTISATIONS 2018

Nathalie Huygens | Trésorière du Cfg-OA

Comme chaque année, le budget de l'Ordre des Architectes est voté par le Conseil national et approuvé (depuis le 20 novembre 2017) par Denis Ducarme, Ministre de tutelle de l'institution. Le budget 2018 du Cfg-OA présente un déficit de 127.520€. Ce montant - qui sera le cas échéant prélevé sur la trésorerie de l'Ordre - s'explique par la volonté du Cfg-OA de rationaliser, de perfectionner et de sécuriser au maximum sa structure informatique.

Ceci étant, le Conseil national a décidé de ne pas augmenter ni d'indexer les cotisations des architectes. Rappelons que les deux ailes linguistiques perçoivent directement les cotisations.

Le fonctionnement du Conseil national est, quant à lui, assuré par la redistribution des revenus du Cfg-OA et de ceux du Vlaamse Raad (43,5% FR / 56,5% NL).

## EN BREF

Les frais du personnel ont été indexés conformément à nos obligations légales.

Depuis quelques années, le Cfg-OA met sa priorité dans l'offre d'un service professionnel et performant aux architectes.

Les investissements en matière de sensibilisation se poursuivent aussi en 2018 et un engagement marqué est demandé aux mandataires pour que les attentes des architectes soient rencontrées.

**Total des dépenses du Cfg-OA: 3.007.885€**

**Contribution du Cfg-OA au CNOA: 256.650€**

**Contribution du Vlaamse Raad au CNOA: 333.350€**

**Budget du CNOA: 590.000€**

## LES COTISATIONS 2018

Dès l'approbation du budget 2018 par le Ministre Denis Ducarme, le Cfg-OA est en mesure de percevoir les cotisations. L'appel à cotisation 2018 a été envoyé à la fin du mois de février.

Les catégories de cotisations sont restées identiques à celles de 2017, à savoir:

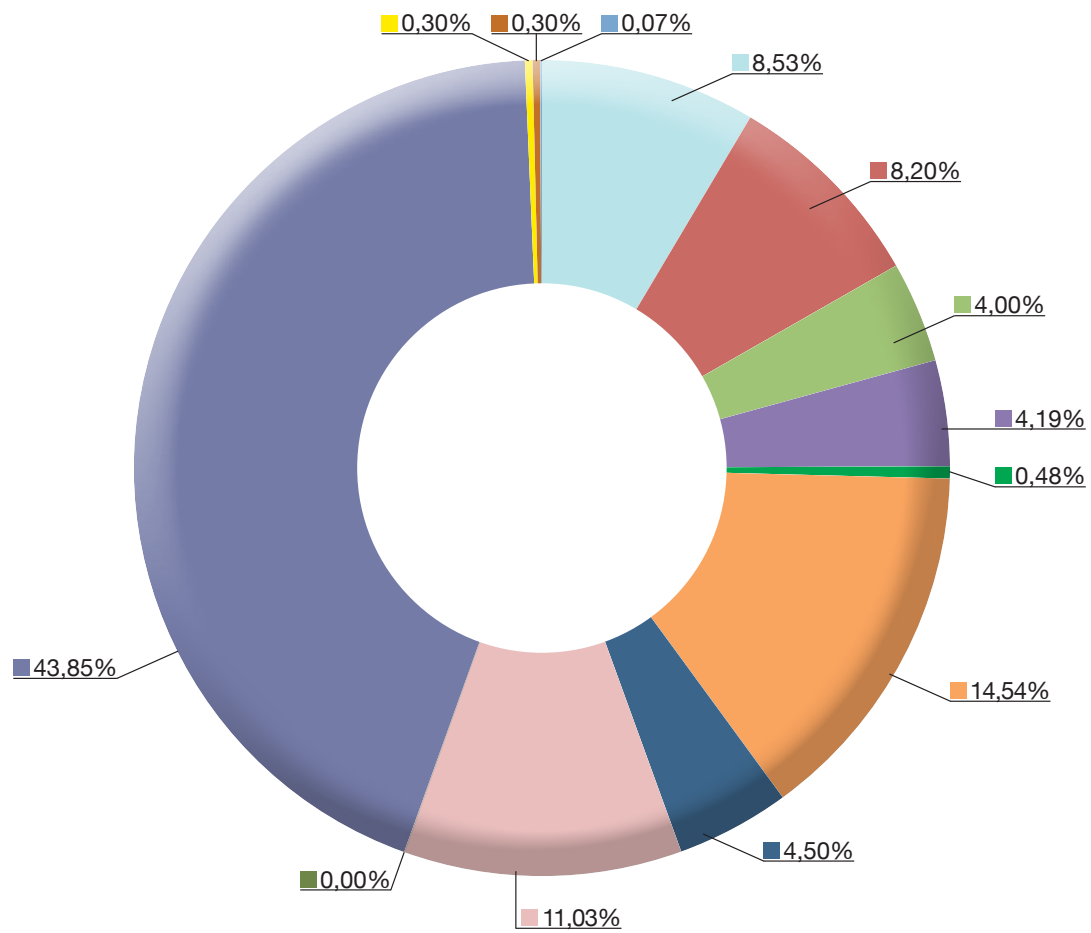
- A1 - Architecte auteur de projet (480€)
- A2 - Architecte (300€)
- A3 - Architecte stagiaire (100€)
- A4 - Architecte honoraire (aucune cotisation)
- A5 - Architecte personne morale (100€)

Les architectes qui rencontrent des difficultés financières peuvent introduire auprès de leur Conseil une demande d'exonération de la cotisation ou de facilités de paiement.

Il est utile de souligner que le paiement de la cotisation est une condition obligatoire pour figurer sur la liste des architectes publiée sur le site de l'Ordre (article 38 de la loi du 26/06/1963 créant un Ordre des Architectes).

## DES QUESTIONS SUR VOTRE COTISATION ?

Le département cotisations se tient à votre disposition. Contactez-le à l'adresse: [cotisations@ordredesarchitectes.be](mailto:cotisations@ordredesarchitectes.be)



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="color: #ADD8E6;">■</span> BUDGET CNOA | <span style="color: #FF8C00;">■</span> FRAIS MANDATAIRES - RÉUNIONS | <span style="color: #FFFF00;">■</span> INVESTISSEMENTS     |
| <span style="color: #C00000;">■</span> BATIMENTS   | <span style="color: #000080;">■</span> HONORAIRES                   | <span style="color: #8B4513;">■</span> PROVISIONS          |
| <span style="color: #9ACD32;">■</span> FOURNITURES | <span style="color: #F08080;">■</span> SENSIBILISATION              | <span style="color: #4682B4;">■</span> CHARGES FINANCIÈRES |
| <span style="color: #8A2BE2;">■</span> FRAIS IT    | <span style="color: #6B8E23;">■</span> COTISATION                   |  |
| <span style="color: #008000;">■</span> ASSURANCES  | <span style="color: #483D8B;">■</span> FRAIS PERSONNEL              |  |

# TOTEM: LE NOUVEL OUTIL D'ÉVALUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DES BÂTIMENTS

---

La rédaction

**IL A ÉTÉ LANCÉ OFFICIELLEMENT LORS DE BATIBOUW ET – FAIT SUFFISAMMENT RARE POUR ÊTRE MENTIONNÉ – DE CONCERT PAR LES TROIS RÉGIONS DU PAYS. ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS DU SECTEUR BELGE DE LA CONSTRUCTION, TOTEM A POUR OBJECTIF D'AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS. UN OUTIL AMBITIEUX, APPELÉ À ÉVOLUER.**

Ce lancement est l'aboutissement de plusieurs années de recherche et développement menés en collaboration avec des universités et des bureaux d'étude. Initié à l'origine par l'Ovam, l'organisme public chargé de la gestion des déchets en Flandre, il est aujourd'hui soutenu par les trois régions en collaboration avec l'administration fédérale, à savoir le SPF Santé publique.

## Améliorer la performance environnementale des bâtiments

En Belgique, l'importance accordée à la performance énergétique des bâtiments va sans cesse croissant. L'objectif poursuivi: diminuer toujours davantage la consommation d'énergie des bâtiments durant leur phase d'utilisation. Tout à fait louable et intelligente au demeurant, cette politique a néanmoins un effet négatif, à savoir l'augmentation du volume de matériaux utilisés dans le cadre des travaux de construction et de rénovation, particulièrement des matériaux isolants.

Cet impact mérite toute notre attention. Aujourd'hui, les matériaux de construction sont responsables d'environ 10 à 30% des nuisances causées à l'environnement. Extraction et transport des matières premières, fabrication, emballage et distribution, gestion des déchets...: les matériaux ont des conséquences sur l'environnement tout au long de leur cycle de vie.

Cet impact peut être mesuré par le biais d'un certain nombre d'indicateurs environnementaux. La mise au point de cette méthodologie scientifique adaptée aux spécificités du secteur belge de la construction a demandé cinq années de travail, pour déboucher sur la création de **Totem** ou **Tool to Optimize the Total Environmental impact of Materials**.

## Objectivité et transparence

Afin de permettre aux architectes, mais aussi à l'ensemble des acteurs du secteur belge de la construction (bureaux d'étude, entrepreneurs, promoteurs, pouvoirs publics et même propriétaires) d'identifier les sources d'impact environnemental et d'en limiter les effets, Totem joue sur la transparence et l'objectivité.

Dès les prémices d'un projet, l'interface conviviale de Totem permet d'aller de l'avant. Sans perdre un temps précieux grâce, notamment, à la possibilité d'importer des fichiers IFC (format BIM). Loin d'en rester là, Totem prévoit par ailleurs de proposer, à terme, une série d'autres avantages comme une liaison à la base de données fédérale B-EPD (Environmental Product Declaration), la possibilité de récupérer des données du logiciel PEB, de modéliser des systèmes constructifs réversibles et circulaires...

Affaire à suivre.





---

## CRÉER - ÉVALUER - INNOVER

### Totem:

- Encourage la **création** de projets respectueux des défis environnementaux du futur.
- Permet l'**évaluation** des impacts environnementaux de manière scientifique et adaptée au marché belge.
- Pousse à l'**innovation** et à l'**éco-conception** dans les systèmes constructifs.

En savoir plus: [totem-building.be](http://totem-building.be)

Source: Service Public de Wallonie

---

## RÉFLEXION SUR LE SUJET...

Le Cfg-OA se félicite de la mise en place de Totem, ce nouvel outil d'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments. En tant qu'architecte, il est important que vous soyez attentifs à la nature des matériaux de construction utilisés et que vous sensibilisiez vos clients à l'impact environnemental de ceux-ci. Les architectes fixent en effet le cadre de vie des citoyens et ils doivent contribuer activement à faire le monde de demain.

Ceci étant, Totem devra faire réfléchir le politique notamment dans sa politique énergétique. En effet, il apparaît des résultats présentés lors du lancement de l'outil qu'actuellement, un bâtiment à très forte performance énergétique a une empreinte écologique particulièrement importante qui compenserait négativement les effets bénéfiques d'une faible consommation énergétique. Ce constat mérite réflexion!

Enfin, cet outil n'a aujourd'hui aucune valeur contraignante. Qu'en sera-t-il à l'avenir?



# L'ASSURANCE OBLIGATOIRE POUR TOUS LES INTERVENANTS À L'ACTE DE BÂTIR: LE POINT

---

LA LOI RELATIVE À L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES ENTREPRENEURS, ARCHITECTES ET AUTRES PRESTATAIRES DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE TRAVAUX IMMOBILIERS ENTRERA EN VIGUEUR LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2018. LE MOMENT EST DONC PARTICULIÈREMENT OPPORTUN DE FAIRE LE POINT EN LA MATIÈRE. APRÈS UN RAPPEL HISTORIQUE DE LA PROBLÉMATIQUE, NOUS VOUS PRÉSENTONS LA POSITION DES COMPAGNIES D'ASSURANCE SUR CE NOUVEAU TEXTE ET SES NOUVELLES OBLIGATIONS.



# CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LA LOI

Jean-Philippe Brodsky | Assesseur juridique du Conseil de l'Ordre de Bruxelles-Capitale et du Brabant wallon

## Historique: 4 éléments importants

### N°1 L'OBLIGATION D'ASSURANCE DANS LE RÈGLEMENT DE DÉONTOLOGIE

L'Ordre des Architectes a été créé le 26 juin 1963. Aussitôt, les mandataires se sont attelés à rédiger un règlement de déontologie. Un peu plus de quatre années ont été nécessaires à cette rédaction et le règlement est entré en vigueur en juillet 1967.

La souscription d'une police d'assurance était déjà prévue dans ce règlement (voir article 22 al.2). Il n'y avait certes pas d'obligation générale d'assurance, mais le fait de ne pas en souscrire pouvait constituer une imprudence grave et constituer en quelque sorte une infraction déontologique.

Ce règlement initial a été remplacé près de 20 ans plus tard (A.R. du 18 avril 1985) par celui qui est encore en vigueur actuellement, une seconde version dans laquelle est instituée l'obligation d'assurance. Une obligation quelque peu théorique puisque sa transgression n'est susceptible que de sanctions disciplinaires.

### N°2 LA LOI DU 15 FÉVRIER 2006 DITE «LOI LARUELLE»

Cette obligation a eu toutefois un effet pervers, la jurisprudence se mettant à considérer que, puisque les architectes étaient les seuls soumis à une obligation d'assurance, les intérêts des maîtres d'ouvrage victimes de malfaçons seraient mieux protégés si l'on alourdissait encore la part de responsabilité pesant sur l'auteur de projet.

Par ailleurs, suivant l'enseignement traditionnel, la profession d'architecte étant une profession libérale, il était convenu de considérer qu'elle ne pouvait être exercée que par des personnes physiques. Ces personnes étaient indéfiniment responsables des conséquences financières de leurs fautes professionnelles et ce sur leur patrimoine propre. Une situation injuste? Oui puisque, dans le même temps, en tant que commerçants, entrepreneurs et bureaux d'étude pouvaient aisément protéger leur patrimoine personnel en faisant exercer leur activité par une société à responsabilité limitée.

C'est pour remédier à cette injustice que la loi dite «Laruelle» a été adoptée. Son objet? Permettre à la profession d'architecte d'être exercée par une société, elle-même inscrite en tant que personne morale au tableau de l'Ordre.

L'obligation légale d'assurance qui nous occupe est en réalité une sorte de conséquence de cette autorisation. Il est à noter que la loi Laruelle ne règle que partiellement l'in-

justice de départ puisque, dans l'acte de construire, seul l'architecte reste soumis à cette obligation d'assurance. L'Ordre, et quelques architectes à titre individuel, ont donc saisi la Cour constitutionnelle (qui veille à l'égalité de tous les citoyens devant la loi et leur garantit le droit d'être traités de manière non discriminatoire).

### N°3 L'ARRÊT DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE DU 12 JUILLET 2007

La Cour a statué par un arrêt du 12 juillet 2007, dans lequel elle décide « 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'existe pour ce faire de justification objective et raisonnable. Cette discrimination n'est toutefois pas la conséquence de l'obligation d'assurance imposée par la loi attaquée mais bien de l'absence, dans le droit applicable aux autres "parties intervenant dans l'acte de bâtir", d'une obligation d'assurance comparable. Il ne peut y être remédié que par l'intervention du législateur ».

Les requérants demandaient l'annulation pure et simple des articles de la loi «Laruelle» concernant l'assurance obligatoire. La Cour a décidé que l'obligation n'était pas annulée, mais qu'elle devait devenir obligatoire pour les autres intervenants. Elle invitait donc le législateur à adopter une nouvelle loi.

### N°4 LA LOI DU 31 MAI 2017

Il a fallu près de 10 ans pour que cet arrêt soit suivi d'effet. Après dépôt d'un projet de loi par le gouvernement, le 12 avril 2017, le Parlement a adopté, le 31 mai 2017, la loi «relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, 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», loi publiée au Moniteur belge du 9 juin suivant.

## Les principes généraux de la loi

La volonté affirmée du gouvernement était de se conformer aux principes dégagés par la Cour constitutionnelle, et donc de supprimer la discrimination établie par la loi Laruelle, en imposant une obligation légale d'assurance de la responsabilité des différents intervenants à l'acte de construire.

Ce n'est pas un secret que le lobby des entrepreneurs était farouchement opposé à cette obligation d'assurance pour ce qui les concernait.

Le gouvernement a donc ménagé la chèvre et le chou, et il a proposé un texte - qui sera adopté par le Parlement sans aucune modification - imposant bien une assurance obligatoire, sous peine de sanctions pénales, mais limitée au minimum.

Ce projet visait en effet, selon son exposé des motifs, non seulement «de remédier à cette discrimination, mais surtout en vue d'apporter une plus grande protection des consommateurs, le présent projet de loi crée un régime d'assurance obligatoire harmonisé pour les entrepreneurs, les architectes et les autres prestataires du secteur de la construction.»

La loi instaure donc une obligation d'assurance tant à charge de l'architecte, qu'à charge de l'entrepreneur et que des «autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers».

Toutefois, cette assurance est, on l'a dit, extrêmement limitée.

**Elle ne couvre que la responsabilité décennale**, d'une part, et **elle ne concerne que la construction ou la rénovation d'habitations** d'autre part. En outre la couverture obligatoire est limitée à 500.000€.

Ces limitations ont été assumées par le Ministre devant la Commission de la Chambre.

Il a justifié le caractère limité du système par l'exemple de la législation française qui aurait, selon lui, eu des effets désastreux en surenchérissant le coût de la construction de 5%. Il n'a cependant cité aucune source qui confirme ce chiffre.

Il a également précisé: «En ce qui concerne les obligations déontologiques qui s'imposent aux architectes, il ne devrait a priori pas y avoir de changement pour le consommateur: ce qui n'est pas couvert par l'assurance légalement obligatoire devrait l'être par l'assurance que les architectes doivent souscrire en vertu de la déontologie de leur profession».

Si le projet donnait ainsi suite aux observations de la Cour constitutionnelle, en mettant les architectes et entrepreneurs sur le même pied sur le plan légal, on peut considérer que, de facto, il ne met pas réellement fin à la discrimination dénoncée par la Cour constitutionnelle, et continue de faire peser sur les architectes la plus grosse part des conséquences des litiges de construction.

Il n'est pas inutile de rappeler que ceux de ces litiges qui mettent en cause la responsabilité décennale sont très minoritaires, la plupart des procès concernant des litiges nés avant la réception des travaux ou des défauts n'affectant pas la stabilité ou la solidité du bâtiment. Par ailleurs, si l'objectif de protection des consommateurs peut expliquer que l'obligation d'assurance ne concerne que les projets d'habitation, pour les intervenants eux-mêmes, il tombe sous le sens que les partages de responsabilités sont identiques lorsqu'il s'agit de bâtiments destinés à un autre usage que le logement familial...

## Quel est le contenu de cette loi du 31 mai 2017 ?

### SON CHAMP D'APPLICATION

Dès les premiers articles de la loi, le législateur s'applique à donner des définitions très restrictives des termes utilisés.

C'est ainsi que l'entrepreneur au sens de la loi est strictement limité à celui qui effectue des travaux «sur des habitations situées en Belgique», à l'exclusion de tous autres bâtiments.

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

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.»

Quant à la responsabilité couverte, il s'agit uniquement, on l'a vu, de la responsabilité décennale «limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation, à l'exclusion:



- des dommages résultant de la radioactivité ;
- des dommages résultant de lésions corporelles suite à l'exposition aux produits légalement interdits ;
- des dommages d'ordre esthétique ;
- des dommages immatériels purs ;
- des dommages apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception provisoire ou résultant directement de vices, défauts ou malfaçons connus de lui au moment de ladite réception ;
- des dommages résultant d'une pollution non accidentelle ;
- des frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre ;
- des dommages matériels et immatériels inférieurs à 2.500€. Ce montant est lié à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre.»

L'article 4 de la loi détermine les personnes assurées, en transposant les principes qui avaient été adoptés par l'arrêté royal d'application de la loi Laruelle, considérant que les employés, les stagiaires et les collaborateurs de la personne physique ou morale exerçant la profession concernée sont considérés comme ses préposés lorsqu'ils agissent pour son compte. De même il est prévu que les administrateurs, gérants membres des comités de direction et tous autres organes d'une personne morale sont également couverts.

#### **LA COUVERTURE DE LA LOI**

La loi limite donc l'obligation d'assurance à un plafond de 500.000€, «si la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500.000€», et à «la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement est inférieure à 500.000€».

Elle prévoit que l'assurance peut être souscrite soit sous la forme d'une police annuelle, soit sous la forme d'une police par projet et, dans ce dernier cas, elle peut l'être globalement pour tous les intervenants soumis à l'obligation d'assurance.

#### **LE BUREAU DE TARIFICATION**

S'agissant d'une assurance obligatoire, la loi a prévu un mécanisme permettant de ne pas bloquer les professionnels qui se voient refuser d'être couverts par les différentes compagnies auxquelles ils s'adressent de néanmoins bénéficier d'une assurance.

Un bureau de tarification est ainsi institué. Il se compose de cinq membres qui représentent les entreprises d'assurances, de deux membres qui représentent les architectes, de deux membres qui représentent les entrepreneurs et d'un membre qui représente les consommateurs. Ces membres sont nommés par le Roi sur des listes présentées par les secteurs concernés. La loi prévoit plus

particulièrement, pour ce qui concerne les architectes que les candidats sont présentés par les « associations représentatives des architectes », mais sans plus de précisions. On ne doute pas que l'arrêté d'application de la loi sera plus explicite.

La mission du bureau de tarification 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 ». Ce n'est donc pas le bureau lui-même qui se substitue aux compagnies d'assurance, qui sont tenues d'accepter le candidat assuré aux conditions qu'il fixe.

### **LA PREUVE DE L'ASSURANCE**

La loi reprend l'obligation pour les assureurs, de fournir à l'Ordre des Architectes au plus tard le 31 mars de chaque année une liste électronique reprenant les architectes ayant conclu un contrat d'assurance auprès d'elle.

Les compagnies ne peuvent par ailleurs pas résilier un contrat sans en avoir averti le Conseil de l'Ordre des Architectes compétent par envoi recommandé au plus tard 15 jours avant la prise d'effet de la résiliation.

Enfin, chaque trimestre, les compagnies transmettent au Conseil de l'Ordre des Architectes, une liste électronique des contrats d'assurance qui sont résiliés ou suspendus.

La loi impose aussi que les contrats entre architecte et maître d'ouvrage doivent obligatoirement reprendre le nom de l'entreprise d'assurance de l'architecte, le numéro de sa police ainsi que les coordonnées du Conseil de l'Ordre des Architectes.

Une nouvelle responsabilité est par ailleurs mise à charge des architectes, qui doivent se faire remettre et veiller à ce que soit remise au maître de l'ouvrage, « avant l'entame de tout travail immobilier » une attestation d'assurance des entrepreneurs et des autres prestataires de service soumis à l'assurance obligatoire.

### **LE CAUTIONNEMENT**

La loi prévoit encore que l'assurance peut être remplacée par un cautionnement qui « répond aux mêmes exigences de garantie que l'assurance obligatoire », et dont les modalités seront précisées dans un arrêté royal à venir.

### **LES SANCTIONS PÉNALES**

Les dispositions de la loi sont sanctionnées pénalement de peines d'amende dans une fourchette de 26 à 10.000€.

Un système de transaction est cependant prévu.

### **L'ENTRÉE EN VIGUEUR**

La loi entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Elle ne s'appliquera toutefois que pour les chantiers dont le permis d'urbanisme aura été délivré après cette date.

### **LE CORRECTIF ENVISAGÉ**

Conscient de ce que la nouvelle loi maintient de facto la discrimination par le biais de l'obligation déontologique d'assurance des architectes, le gouvernement a présenté un autre projet, visant à « l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers ».

Cette assurance concernerait les cas de responsabilité autres que la décennale. Elle ne serait cette fois pas limitée aux habitations.

De la sorte, la boucle serait bouclée: l'obligation légale d'assurance des architectes redeviendrait ce qu'elle est sous l'empire de la loi Laruelle, et le législateur pourrait espérer qu'en étendant ce qui ne concerne pas la responsabilité décennale à d'autres intervenants, il n'y aurait plus de discrimination.

L'avenir nous le dira...

# ET LE POINT DE VUE DES COMPAGNIES D'ASSURANCE ?

**Avec la nouvelle loi du 31 mai 2017, comment les compagnies d'assurance se positionneront-elles sur le marché des assurances ?**

**AR-CO :** «...» Notre intention est d'offrir un service personnalisé et de couvrir les professionnels le plus largement possible. L'objectif est de réduire tant que faire se peut le risque pour le professionnel. La défense des intérêts de nos assurés sera encore plus qu'avant au centre de nos préoccupations. Nous compléterons également notre gamme actuelle par des couvertures spécifiques.

**Euromaf :** Il est encore un peu tôt pour se positionner sur le marché, toutefois, nous travaillons sur des solutions d'assurance adéquates pour les concepteurs intervenant dans la construction.

Nous attendons également avec impatience le projet de loi qui devrait remplacer la loi Laruelle et l'étendre à tous les concepteurs, y compris les architectes. Nous restons donc dans l'expectative.

**Protect :** Protect est avant tout un assureur RC professionnelle architectes et propose en plus des assurances techniques de construction, comme par ex. la TRC et la police décennale globale. Protect n'a pas l'intention de modifier sa position. Nous proposerons des solutions dans l'intérêt de notre clientèle et offrirons des produits qui répondent aux souhaits des concepteurs.

**Les compagnies d'assurance proposeront-elles des polices uniquement aux prestataires de services ou aussi aux entrepreneurs ?**

**Et quid si un sinistre intervient et que votre compagnie assure plusieurs acteurs du sinistre (exemple : l'architecte et l'entrepreneur) ?**

**Euromaf :** La succursale belge d'Euromaf, filiale de la Maf, ne craint pas de conflits d'intérêts avec les entrepreneurs. En effet, tout comme la MAF, nous avons comme mission d'assurer les concepteurs de la construction : architectes, ingénieurs, coordinateurs sécurité, PEB, BIM manager... Il n'est, à ce jour, pas dans notre intention d'assurer les entrepreneurs.

Cette indépendance est la meilleure garantie de la défense des intérêts de nos assurés.

Dans cette optique, nous restons fidèles à l'esprit de notre maison mère, la Maf, Mutuelle des architectes Français.

**Protect :** Protect donnera bien évidemment une couverture décennale conforme à la loi, à ses assurés et pourra offrir le cas échéant une police globale à la demande de sa clientèle.

**AR-CO :** Notre compagnie d'assurances va proposer des solutions à nos assurés «architectes» et prévoir une solution avec un partenaire pour les entrepreneurs lorsque l'architecte en fait la demande, et cela uniquement au niveau de la RC décennale pour des habitations.

En cas de sinistre, nous avons pour politique de trouver des solutions et d'éviter une longue procédure en justice. Nous restons les assureurs des concepteurs et lorsqu'aucune solution raisonnable n'est possible et que la responsabilité de l'architecte est injustement mise en cause, nous défendons les intérêts de notre assuré. En cas de conflit d'intérêt entre plusieurs assurés, le sinistre sera géré en suivant rigoureusement notre politique en la matière, à savoir la défense distincte des assurés.

**Quels sont les types de sinistres que vos compagnies rencontrent le plus souvent ?**

**AR-CO :** Les dossiers mettant en cause la responsabilité de plusieurs professionnels occasionnent des difficultés à trouver des solutions pragmatiques surtout lorsqu'un d'entre eux se sent attaqué à titre personnel. Les émotions prennent le dessus et empêchent toute transaction à l'amiable. Et à partir de cet instant, le dossier entre dans une phase judiciaire où aucune des parties représentées par des avocats vindicatifs n'accepte de perdre la face. Tout ceci provoque une augmentation de la durée de la procédure et inévitablement une hausse sensible des coûts pour l'assuré et l'assureur.

**Euromaf :** La plupart des sinistres que nous rencontrons relève du contrôle des architectes.

Le contrôle des travaux exercé par un architecte comprend, selon la jurisprudence, la vérification de la conformité des travaux exécutés par l'entrepreneur aux documents contractuels, aux règles de l'art, ainsi qu'aux règlements et exigences de sécurité.

Toutefois, dans la pratique, le défaut de contrôle est une notion qui est utilisée de manière très large, voir comme un fourre-tout.

L'architecte est considéré avoir tout vu et tout entendu sur chantier alors que l'on sait que la réalité est bien autre. Les travaux avancent très rapidement et les entrepreneurs ne font pas nécessairement appel à l'architecte lorsqu'ils sont face à un problème. Bien que considérés comme des spécialistes dans leur domaine, les entrepreneurs ne prennent pas toujours les bonnes décisions.

Les parties ont tendance à trop vite imputer une responsabilité à l'architecte pour « défaut de contrôle ».

Du point de vue du maître d'ouvrage qui tend à la protection de son patrimoine, il est facile pour ce dernier de vouloir mettre en cause la responsabilité de l'architecte pour défaut de contrôle dès lors que l'architecte est le seul assuré sur le chantier.





**Protect:** Une étude effectuée en 2013, basée sur 20 ans de sinistralité, nous apprend que les problèmes d'humidité représentent plus de 25% des sinistres. Les problèmes de chantier (problèmes de réception, d'implantations fautive, de retards, d'erreurs de métré, de dépassement de budget et commandes erronées...) représentent jusqu'à 18% et les troubles de voisinage dépassent les 15%. Les problèmes de stabilité représentent environ 8%, des problèmes de fissuration entre 7 et 8%.

Les sinistres qui ressortent effectivement sous la décennale 1792-2270 CC ne sont pas les plus fréquents (11% environ) mais la charge financière représente tout de même environ 25% de la sinistralité.

**Estimez-vous que la nouvelle loi propose une couverture assurance qui protège suffisamment le maître d'ouvrage si on l'envisage sous le seul angle de l'obligation faite aux entrepreneurs (sans «appoint» de la couverture par le biais de l'architecte)?**

**Euromaf:** La nouvelle loi est certainement une garantie intéressante et avec des atouts non négligeables mise en place en faveur du maître d'ouvrage pour les sinistres relevant de la responsabilité décennale. Un avantage non négligeable de cette loi est le fait qu'elle est étendue à tous les intervenants sur chantier dont la responsabilité peut être engagée sur base de la garantie décennale. Cette loi, n'est malheureusement pas parfaite. Elle soulève de nombreuses questions et interprétations, ce qui n'est jamais très rassurant.

**Protect:** Sur le seul angle de l'obligation imposée aux entrepreneurs par la loi du 31 mai 2017, il est clair que cette nouvelle loi ne protège pas suffisamment le maître d'ouvrage. Les problèmes avec les entreprises sont très fréquents en phase de construction, et après réception des travaux la majorité des problèmes concernent des vices-cachés véniels qui ne ressortent pas sous 1790-2270 CC mais qui peuvent néanmoins avoir un impact financier très important. De plus, la loi ne concerne pas tous les entrepreneurs.

**AR-CO:** La nouvelle loi ne concernant que la décennale pour les habitations, il n'y a pas d'impact en matière d'assurance pour les bâtiments mixtes ou autres. La couverture du maître d'ouvrage sera meilleure dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018 car chaque intervenant va alors devoir être assuré. Le maître d'ouvrage sera alors indemnisé en cas de faute, que la personne physique ou morale assurée existe encore ou pas lors de l'exécution du jugement. En outre, la condamnation «in solidum» de l'architecte si souvent décriée ne devrait plus être prononcée par les juges si la responsabilité de l'architecte est reconnue et qu'elle est concomitante avec celle d'un autre intervenant.

**La nouvelle loi du 31 mai 2017 aura-t-elle une influence sur les primes des architectes ?**

**AR-CO:** *L'impact sur les primes sera faible car les entrepreneurs devront effectivement être assurés mais uniquement pour ce qui est de la RC décennale pour les habitations. La RC professionnelle devra donc toujours être couverte. S'il est vrai qu'il devrait y avoir moins de cas de condamnation « in solidum » vu les assurances obligatoires de tous les intervenants concernés, la couverture de l'entrepreneur pourrait s'avérer insuffisante.*

*En outre, l'assureur de l'architecte devra délivrer la couverture en RC décennale avant le début des travaux sans aucune possibilité d'interrompre la couverture, par ex. en cas de non-paiement de la prime ou en cas d'arrêt justifié de la mission de l'architecte durant les travaux un peu avant la réception provisoire.*

*Si on ajoute à cela qu'il y aura un risque d'y avoir plus de citations en justice vu le nombre d'intervenants assurés et vu la publicité qui sera faite auprès du grand public à propos de ces nouvelles législations en matière d'assurance de la construction, et si la RC décennale sera assurée dans une compagnie différente que la couverture en RC professionnelle, il en résultera un impact négatif sur les frais de gestion des compagnies d'assurance. Mais il est cependant probable que l'impact en matière tarifaire sera faible.*

**Euromaf:** *Cette question est à l'étude. Nous devons avoir une vue d'ensemble sur les nouvelles législations avant de pouvoir prendre position.*



**Quelle couverture d'assurance avez-vous l'intention de proposer aux architectes qui conçoivent et contrôlent l'exécution des travaux dans des habitations sachant que ceux-ci sont toujours tenus d'assurer leur responsabilité pour vices cachés ?**

**Protect:** *Protect continuera d'offrir la couverture qu'elle offre aujourd'hui à ses assurés en police annuelle RC professionnelle tout en tenant compte - bien sûr - de l'obligation spécifique prévue dans la loi du 31 mai qui oblige l'assureur à offrir la couverture pour la décennale logement pour la vaste durée de 10 ans. Sauf erreur, même si l'obligation d'assurance prévue dans la loi Laruelle ne serait pas remplacée par la nouvelle obligation prévue dans le projet de loi 2, il reste néanmoins pour les architectes une obligation déontologique. En conclusion: Protect garantit à ses architectes la continuité d'une protection complète.*

**Euromaf:** *Pour ces missions tombant sous le couvert de la nouvelle loi Peeters, nous proposerons des garanties tant pendant la période de construction que pendant la période décennale laquelle sera accordée pendant une période ferme de 10 ans.*

*Nous pourrions comparer ce type de couverture avec des chantiers uniques qui sont garantis sous la forme d'une police abonnement avec des capitaux d'assurance, une franchise et un taux unique.*

**AR-CO:** *Étant donné notre mission de protéger le patrimoine de nos coopérateurs et assurés, la coopérative AR-CO veillera à proposer des garanties plus larges que ce que prescrit la législation actuelle. Les vices cachés devraient selon nos informations faire partie des obligations d'assurance RC professionnelle.*

**Qu'en est-il de la couverture d'assurance des architectes qui conçoivent et contrôlent l'exécution des travaux dans des bâtiments non destinés au logement (notamment concernant les plafonds)?**

**Euromaf:** *La couverture d'assurance classique, telle qu'elle existe aujourd'hui sera maintenue moyennant quelques adaptations e.a. : elle ne fera plus référence à la loi Laruelle mais éventuellement à une autre loi. Le contrat sera probablement revisité, toutefois nous attirons votre attention et insistons sur le fait qu'il n'est pas dans notre intention de soustraire à la couverture existante des garanties d'assurance utiles et nécessaires à nos assurés.*

*Euromaf accompagne ses assurés dans leurs missions et leurs obligations en leur apportant une sécurité juridique et financière d'autant plus importante que l'environnement technique, juridique et administratif rend leur métier de plus en plus complexe.*

**Protect:** *Protect continuera d'offrir à ses assurés la couverture dont ils jouissent aujourd'hui. Sauf erreur, l'obligation déontologique d'assurance continue et les architectes restent donc obligés d'assurer leur RC complète (y compris la décennale pour le non logement). Dès que la deuxième loi sera votée, les plafonds prévus dans la loi Laruelle seront de nouveau d'application.*

**AR-CO:** *Nous disposons actuellement de solutions complètes et adaptées pour les bâtiments non destinés au logement. Les montants de garantie peuvent être définis en fonction du risque et de la couverture souhaitée par l'assuré.*

**Les compagnies d'assurance se sont-elles consultées afin d'établir un modèle d'attestation d'assurance type qui permette à l'architecte de vérifier aisément les assurances des autres intervenants (conformément à l'article 12 de la nouvelle loi)?**

**AR-CO:** *Les compagnies d'assurance regroupées au sein de leur fédération Assuralia utiliseront le modèle d'attestation conformément à la nouvelle loi et mettent au point une base de données centralisée regroupant toutes les attestations des intervenants à la construction d'une habitation (gros œuvre fermé) qui pourra être consultée par les architectes, les institutions de crédit et les notaires.*

**Protect:** *«...» Le projet de la deuxième loi règle d'ailleurs le contenu minimal et maximal de l'attestation.*

**Que pensez-vous du projet de loi relatif aux prestataires de services intervenant dans l'acte de bâtir qui est actuellement sur la table du gouvernement?**

**AR-CO:** *Le projet de loi a pour objectif de couvrir en RC professionnelle tous les intervenants à l'acte de bâtir (sauf les entrepreneurs) pour tous les chantiers ou missions. Le gouvernement en profiterait pour corriger quelques imperfections de la loi publiée le 31 mai 2017.*

**Protect:** *Ce projet de loi doit en principe instaurer à nouveau l'obligation d'assurance RC professionnelle architectes abrogée par la loi du 31 mai 2017. Mais il l'étend aux autres prestataires de services dans la construction: une extension donc à d'autres intervenants sans les entrepreneurs. L'exclusion de la RC décennale 1792-2270 est cependant très malheureuse. Tout ce qui n'est pas logement ne doit donc pas être assuré en décennale, légalement du moins.*

**Comment les compagnies d'assurance comptent-elles travailler? Par année ou par chantier? Par année, il faudrait redemander chaque année la preuve de l'assurance. Par ailleurs, comment être sûr que le chantier concerné est bien couvert par l'attestation qui sera produite?**

**AR-CO:** *Nous finaliserons notre politique commerciale dès que la législation sera stabilisée et en fonction des souhaits exprimés par nos coopérateurs qui sont nos assurés et qui prennent part, en même temps, à la gestion et à nos décisions lors de l'Assemblée générale annuelle.*

**Protect:** *Protect continuera à assurer la RC architectes en police annuelle abonnement mais avec une attestation nominative par chantier pour la décennale logement.*



# SALON DES MANDATAIRES UN GRAND CRU... QUI NE DOIT PAS RESTER SANS SUITE !

Frédéric Lapôte | Secrétaire général du Cfg-OA

POUR LA 4<sup>E</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE, LE CFG-OA ÉTAIT PRÉSENT AU SALON DES MANDATAIRES QUI S'EST TENU LES 8 ET 9 FÉVRIER 2018 À MARCHE-EN-FAMENNE.

## OBJECTIF N°1

Aller à la rencontre des autorités publiques et des pouvoirs adjudicateurs wallons afin de les sensibiliser sur certaines thématiques telles que :

- **les missions qui doivent ou peuvent être confiées à un architecte.**  
Pour rappel, le Cfg-OA a édité un dépliant reprenant les missions de l'architecte avec à chaque phase, le relevé complet des tâches à effectuer étant précisé qu'il est notamment fait une distinction entre la mission légale et celle recommandée par l'Ordre (laquelle est plus étendue que la mission légale et semble nécessaire pour que les attentes du maître d'ouvrage soient rencontrées) ;
- **les bonnes pratiques en matière de marchés publics** qu'il s'agisse d'une procédure de marchés publics de services d'architecture ou d'un marché groupé (procédure de Design & Build) ;
- **les honoraires de l'architecte** : il est essentiel que les pouvoirs publics comprennent qu'une architecture de qualité passe inévitablement par une rémunération correcte des auteurs de projet.

Les contacts furent intéressants. Il est à espérer maintenant que les messages qu'a voulu faire passer le Cfg-OA aient été entendus.

## OBJECTIF N°2

Solliciter des rendez-vous auprès des Ministres wallons lesquels répondirent nombreux aux invitations du Cfg-OA (les prochaines échéances électorales n'étant peut-être pas étrangères à l'enthousiasme manifesté par les Ministres concernés).

Les représentants du Cfg-OA ont ainsi pu rencontrer notamment :

- **le Ministre-Président de la Wallonie, Willy Borsus** : il fut question des lenteurs des procédures d'obtention des permis d'urbanisme avec toutes les conséquences économiques qui en résultent, de la suppression incompréhensible du visa, des bonnes pratiques qui doivent présider aux procédures de marchés publics ainsi que de la problématique des intercommunales ;

- **la représentante du cabinet du Ministre en charge de l'aménagement du territoire Carlo Di Antonio** : les échanges qui se sont concentrés sur la disparition du visa furent courtois mais néanmoins particulièrement tendus. Le Cfg-OA continuera le combat pour la réinstauration du visa lequel constitue l'outil le plus efficace contre l'exercice illégal de la profession ;
- **la Ministre des pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives Valérie De Bue** : il fut question de la mainmise du foncier par les grands promoteurs immobiliers ainsi que des relations parfois tendues qui peuvent exister entre les architectes indépendants et les autorités publiques et administratives ;
- **le conseiller « énergie » du Ministre Jean-Luc Crucke** : un échange particulièrement productif est intervenu et les représentants du Cfg-OA ont insisté sur la lourdeur de la déclaration initiale laquelle pouvait s'avérer sans utilité si des modifications devaient intervenir dans le projet faisant l'objet de la demande de permis. Il a été plaidé pour une communication de la déclaration initiale à l'entame du chantier avec la mise en place d'un système d'infraction si la déclaration n'est pas communiquée dans les délais ;
- **le Ministre du patrimoine, René Collin** : les discussions ont bien évidemment tourné autour du projet de décret relatif à l'agrément d'expert en conservation et restauration du patrimoine.

Le Cfg-OA n'est pas opposé au principe d'un agrément étant précisé que si l'architecte n'est pas lui-même agréé, il pourra intervenir sur un bâtiment classé pour autant qu'il se fasse accompagner d'un autre professionnel (archéologue, historien de l'art...) qui dispose de l'agrément.

## EN CONCLUSION

Le Salon des mandataires 2018 fut particulièrement riche en rencontres et en échanges. Le Cfg-OA restera particulièrement vigilant pour que les promesses et les engagements formulés soient suivis d'effets. Il en va de l'intérêt de la profession et donc des architectes et de leurs clients.

# POURSUITE JUDICIAIRE FAUX ET USAGE DE FAUX EN ÉCRITURE EN MATIÈRE D'URBANISME: L'AFFAIRE G

Laura George | Juriste du Cfg-OA



Le 13 juin 2016, le Conseil de l'Ordre des Architectes de Namur a déposé une plainte à l'encontre de l'architecte G pour faux et usage de faux en écriture en matière d'urbanisme.

En cette affaire, Monsieur G a fait croire à un maître d'ouvrage qu'un permis avait été délivré par le Collège communal de la Ville de Namur en lui adressant une fausse notification de décision.

Suite à cette notification, le maître d'ouvrage a décidé d'acquérir le terrain objet de la demande de permis.

Or, la demande de permis d'urbanisme déposée en 2015 était restée en suspens en raison de son incomplétude.

L'Ordre des Architectes s'est porté partie civile devant les cours et tribunaux aux côtés du maître d'ouvrage au regard notamment des antécédents de Monsieur G. L'architecte G avait, en effet, déjà fait l'objet d'une sanction disciplinaire de suspension pour des faits similaires.

## VERDICT ?

Par jugement du 19 avril 2017, le Tribunal de première instance de Namur a condamné l'architecte pour faux et usage de faux en écriture à une peine d'emprisonnement ferme de 2 ans ainsi qu'à une amende de 6.000€. L'architecte G a formé opposition audit jugement.

Par jugement du 15 novembre 2017 rendu sur opposition, le Tribunal de première instance de Namur condamne l'architecte pour faux en écriture et usage de faux à une peine de travail de 150 heures et subsidiairement en cas d'inexécution de la peine de travail à une peine de 6 mois d'emprisonnement, ainsi qu'à une amende de 6.000€ et subsidiairement en cas d'inexécution à une peine de 3 mois d'emprisonnement. L'architecte a été radié du tableau.

Un second jugement doit encore être rendu quant aux intérêts civils des parties.

# ÉTAT DES LIEUX

## VOTRE OBLIGATION DE TRANSPARENCE ET D'INFORMATION À L'ÉGARD DU MAÎTRE D'OUVRAGE...

---

Laura George | Juriste du Cfg-OA

Les dispositions du Code de droit économique prévoient que les entreprises (les architectes étant considérés comme tels) communiquent certaines informations aux clients et ce, avant toute conclusion de contrat (ex. : votre numéro BCE, votre adresse professionnelle, votre siège social, votre titre professionnel, votre police d'assurance, le prix ou la méthode de calcul du prix, etc.). Depuis plusieurs mois, de nombreux bureaux d'architectes sont contrôlés par le SPF Économie.

### LES MANQUEMENTS RELEVÉS PAR LE SPF ÉCONOMIE

En tant qu'architecte (profession réglementée), vous devez communiquer et/ou publier certaines informations précontractuelles obligatoires. Ainsi, suite aux contrôles effectués par le SPF Économie, des manquements communs peuvent être relevés. Il s'agit de l'absence de communication de :

- Vos assurances ou vos garanties visées à l'article III.6 et notamment les coordonnées de l'assureur ou du garant et la couverture géographique
- Vos titres professionnels et l'État membre dans lequel il a été octroyé
- Votre dénomination sociale
- Votre numéro d'entreprise
- Les coordonnées de l'autorité de surveillance (à savoir : Ordre des Architectes - Conseil francophone et germanophone)
- Le code de conduite auquel vous êtes soumis ainsi que les informations relatives à la façon dont ce code peut être consulté par voie électronique (à savoir un lien vers : le règlement de déontologie du 16 décembre 1983).

Votre entreprise a un site web ou une page Facebook ? Consultez les informations à publier sur : <https://news.economie.fgov.be/163150-informations-obligatoires-sur-le-site-web-de-votre-entreprise>



## OÙ TROUVER LES INFORMATIONS?

Toutes les informations qui doivent être fournies par les architectes aux maîtres d'ouvrage sont reprises dans les différents livres du Code de droit économique.

**Pour votre facilité, vous retrouverez ci-après une liste de ces informations. Cette liste est également reprise sur le site de l'Ordre (rubrique Architecte, ma profession, sous-rubrique «Contrat: modèle», fichier «Documents à communiquer avec vos contrats»).**

Pour ceux qui le souhaitent, le Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des Architectes a aussi mis à disposition sur son site internet une note juridique établie par Maître Daniel Pricken portant sur «Les architectes et le code de droit économique» laquelle contient notamment des docu-

ments types pouvant être communiqués au maître d'ouvrage et permettant de se conformer aux obligations d'information et de transparence en question. Pour ce faire, rendez-vous sur le site [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be) rubrique actualités.

Info utile : si le contrat d'architecture est conclu à distance<sup>1</sup>, le maître d'ouvrage dispose d'un droit de rétractation de 14 jours dont il doit être informé. En cas d'exercice de ce droit, la partie du travail qui serait réalisée par l'architecte pendant cette période ne pourra pas être honorée si l'architecte avait omis de lui donner certaines informations précontractuelles concernant le droit de rétractation OU si le consommateur n'avait pas expressément demandé que l'exécution commence pendant le délai de rétractation (voir article VI.51, §4 du Code de Droit économique).

1 Le contrat à distance est «tout contrat conclu entre l'entreprise et le consommateur dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de service à distance, sans la présence physique simultanée de l'entreprise et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques de communication à distance, jusqu'au moment, et y compris au moment où le contrat est conclu» (article I.8, 13° C.D.E.). Cette définition concerne notamment les contrats que les architectes peuvent conclure par échange de courriels.

## MODÈLE DE FICHE D'INFORMATIONS LÉGALES DESTINÉ À RENCONTRER LES EXIGENCES DES ARTICLES III.74, III.76 ET XIV.3 CDE

Madame, Monsieur,

En exécution des articles III.74, III.76 et XIV.3 du Code de droit économique, nous vous communiquons les informations légales suivantes, qui sont relatives à la forme, la structure, l'organisation et le fonctionnement de notre atelier d'architecture.

**1. Nom:** .....

**2. Forme juridique:** *(par exemple)* société ayant emprunté la forme d'une société civile professionnelle à forme de société coopérative à responsabilité limitée (SCRL).

**3. Adresse:** .....

**4. Adresse électronique:** .....

**5. Numéro d'entreprise:** BCE n° .....

**6. Organisation professionnelle:** Ordre des Architectes, Conseil francophone et germanophone – Organe disciplinaire: Conseil de l'Ordre de la Province de Liège

**7. Titre professionnel:** architecte. Pour plus d'informations sur notre activité professionnelle, voyez notre site internet: .....

**8. Pays ayant octroyé ce titre professionnel:** .....

**9. Règles professionnelles applicables:** voyez le Code déontologie des architectes consultable via le site [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be), rubrique générale «architecte, ma profession», sous rubrique «cadre juridique», onglet «règlements relatifs à l'exercice de la profession», sous-onglet «règlement de déontologie du 16 décembre 1983 établi par le Conseil National de l'Ordre des Architectes».

**10. Conditions générales applicables:** néant ou renvoi vers les conditions générales du cabinet qui seront nécessairement annexées.

**11. Prix du service déterminé au préalable ou méthode de calcul des honoraires:** cette rubrique doit nécessairement renvoyer à une tarification précise annexée qui dépendra tant de la méthode de facturation de l'architecte que du type de mission qui lui est confiée. Par exemple, s'il s'agit d'une mission d'architecture ordinaire, il s'agira d'un taux à appliquer au montant total de l'entreprise à la fin du chantier, si bien que les honoraires sont déterminables à la signature du contrat, mais ne sont pas définitivement déterminés en leur montant qui est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, l'annexe décrira de manière la plus précise qu'il soit comment les honoraires sont calculés.

**12. Modalités de paiement:** la même annexe doit détailler les modalités de paiement, par exemple, en cas de mission architecturale ordinaire, il sera fait référence au système des paiements par tranches selon l'évolution du chantier.

12. Modalités de paiement: la même annexe doit détailler les modalités de paiement, par exemple, en cas de mission architecturale ordinaire, il sera fait référence au système des paiements par tranches selon l'évolution du chantier.

13. Caractéristiques de la prestation de services:  
- soit (par exemple) mission complète d'architecture relative à la construction d'une habitation, un appartement, ou encore de la transformation d'un immeuble;  
- soit (par exemple) mission de conseil technique dans le cadre d'un litige opposant le client, maître de l'ouvrage, à un entrepreneur;  
- soit encore (par exemple) mission d'expertise et d'évaluation à la suite d'un sinistre incendie.

14. Modalités de livraison et d'exécution:  
Selon la nature de la mission, il faudra décrire ici la manière dont l'architecte s'acquerra de sa mission.  
- Par exemple, il s'agit d'une mission d'architecture classique: reproduire chaque phase usuelle d'une mission, depuis l'avant-projet jusqu'aux réception.  
- Par exemple, il s'agit d'une mission de conseil technique: entretien avec le client, visite des lieux, élaboration d'un rapport technique et assistance devant l'expertise judiciaire.

15. Date de livraison:  
Selon l'objet de la mission, il faut fixer la date précise ou le calendrier d'accomplissement de la mission tout en indiquant que selon l'article IV.24 CDE, il s'agit de prévisions. Les prévisions doivent être actualisées dans un délai maximal de 30 jours.  
- Par exemple, il s'agit d'une mission d'architecture ordinaire: clause indéterminée, de l'ordre de 200 jours calendaires, mais dépendant de divers facteurs usuels tels les intempéries, les incidents de chantier, la diligence des entrepreneurs, etc.  
- Par exemple, il s'agit d'une mission d'évaluation et d'expertise après sinistre: « jours calendaires après la première visite des lieux ».

16. Modalités de réalisation du contrat:  
Décrire ici, d'une part les modalités de droit de réalisation unilatérale prévu à l'article 1704 C. civ. (droite d'ordre part), les modalités de réalisation envisagées ou en cas où l'architecte n'accepterait pas ses obligations et au cas où le client n'indiquerait pas les siennes.

17. Assurances:  
1702 Professionnelle: compagnie d'assurance PROTECT SA, Chaussée de Jette 121 à 1086 BRUXELLES (Tel.: 02411.41.54 - Fax.: 02411.58.29 - [info@protect.be](mailto:info@protect.be)). Couverture géographique de l'assurance: (décrire l'étendue de la couverture prévue dans la police)

Disponible sur <http://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/architecte-ma-profession/contrat-modele>

Utilisez le mot de passe: **cfgoa**

Vous retrouverez ces documents dans le dossier « Documents à communiquer avec vos contrats ».



**LETTRÉ D'INFORMATION STANDARDISÉE À ENVOYER AUX CLIENTS CONSOMMATEURS EN CAS DE CONTRAT À DISTANCE EN APPLICATION DES ARTICLES XIV.27, § 1<sup>ER</sup>, 8<sup>O</sup> ET XIV.39, § 1<sup>ER</sup>, 7<sup>O</sup> C.D.E.**

Madame, Monsieur,

Nous vous informons que vous avez le droit de vous rétracter du contrat qui nous lie depuis le .....

Vous disposez pour ce faire d'un délai qui expire 14 jours après celui où le contrat a été conclu.

Pour exercer ce droit de rétractation, vous devez nous notifier votre décision au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté, soit par lettre envoyée par la poste à l'adresse suivante ....., soit par télécopie au numéro suivant ....., soit par courrier électronique à l'adresse suivante .....

Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation que nous annexons à la présente, mais ce n'est pas obligatoire.

Vous pouvez également remplir et nous transmettre le formulaire de rétractation ou toute autre déclaration dénuée d'ambiguïté via notre site internet [adresse du site internet]. Si vous utilisez cette option, nous vous enverrons sans délai un accusé de réception de la rétractation sur un support durable (par exemple par courriel).

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de 14 jours.

En cas de rétractation de votre part :

- D'une part, nous vous rembourserons tous les paiements que nous aurions reçus de vous avant d'entamer notre mission, sans retard excessif et en tout état de cause au plus tard 14 jours à compter de celui où nous aurons été informés de votre décision de vous rétracter ;
- D'autre part, si vous avez demandé d'entamer nos prestations de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel au travail qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous aurez informés de votre rétractation, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Nous vous prions de croire en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Architecte .....

Architecte .....

Annexe : formulaire de rétractation

**MODÈLE DE FORMULAIRE DE RÉTRACTATION**

Madame, Monsieur,

Au cas où vous souhaitez vous rétracter du contrat qui nous lie, et uniquement dans ce cas, merci de retourner le présent formulaire dûment complété, daté et signé à l'attention de :

la société d'architectes ..... dont le cabinet est sis ..... courriel ..... tél : ..... fax : .....

Je vous notifie par la présente ma rétractation du contrat portant sur la prestation de services suivantes : [décrire la mission confiée à l'architecte]

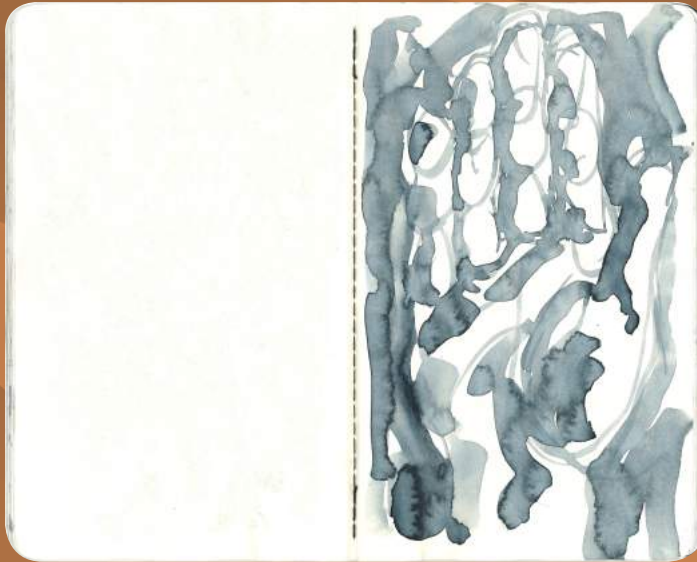
Prestation commencée le ..... et entamée (le cas échéant) le .....

Nom du consommateur :  
Adresse du consommateur :  
Signature du consommateur uniquement en cas de notification du formulaire sur papier :

Date,  
Signature

# DE L'ART DE (DÉ)CONSTRUIRE

Nicolas Van Oost | Professeur UCL LOCI, Président du conseil d'administration archipelago architects



Une loi de 1939 a fixé, en Belgique, les rôles et les relations du maître d'ouvrage, de l'architecte et de l'entrepreneur de construction. Aujourd'hui, ce triangle est ébranlé.

D'un côté, le maître d'ouvrage public ou privé s'éloigne graduellement de l'utilisateur final de l'ouvrage, allant jusqu'à déléguer entièrement la maîtrise d'ouvrage à des spécialistes externes qui n'ont plus aucun rapport avec les utilisateurs.

D'un autre côté, le maître d'œuvre (l'architecte) perd son identité et sa cohérence en devenant une équipe multidisciplinaire, agglomérant un grand nombre de spécialistes souvent imposés par les cadres légaux, et qui chacun cherchent à imprimer leur marque au projet pour justifier leurs revenus. Dans ce cadre, l'architecte éprouve de plus en plus de difficultés à jouer son rôle de chef d'orchestre dans le brouhaha des intermédiaires, alors qu'il reste responsable de l'ouvrage livré.

Enfin, l'entreprise de construction, à quelques exceptions remarquables, se mute souvent en gestionnaire financier et juridique, délaissant sa mission de réaliser, rendre réel, le projet. Elle se soumet à la «loi du moins cher» qui la fait renoncer à la recherche de l'équilibre entre expérience, qualité et coût.

En procédure de construction & réalisation, le phénomène est accru. Dans ce type de montage, le concept est initié par l'architecte, puis il est discuté avec l'entreprise en vue d'optimiser les méthodes constructives et le coût. Dans les

meilleurs cas, le projet peut être un succès, mais les rôles sont renversés: l'architecte est dominé par l'entreprise de construction qui privilégie son budget et éloigne alors les concepteurs du maître d'ouvrage et de l'utilisateur du bâti. L'éloignement, la dilution du lien, est dramatiquement accentué quand des contraintes supplémentaires sont introduites dans le projet, au niveau de l'offre, comme le financement, la maintenance, voire même la gestion opérationnelle.

Mais fi de nostalgie, revenons aux origines des mots, ou tout au moins d'un mot, «œuvre», qui fonde le triangle: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, ouvrier.

On pourrait être tenté de penser que «travailleur», au lieu d'«ouvrier», serait plus approprié, plus noble. Or ce mot renferme une souffrance sociale, tandis que l'ouvrier est en premier lieu celui qui met en œuvre le concept!

En effet, il apparaît essentiel de renouer le dialogue et de retrouver les fondamentaux. L'on doit revenir sur le chantier ensemble, admirer un geste précis, dialoguer, serrer une main qui façonne... Permettre également de travailler au juste prix, dans un délai raisonnable, et en toute sécurité.

L'actualité nous abreuve de nouvelles tantôt affligeantes, tantôt porteuses d'espoir lorsqu'elles évoquent le progrès en termes de durabilité, de bien être, de simplicité. Avant tout, nous sommes face, ici, à une question que nous devons dénouer ensemble.

## UN CONDENSÉ DE JURISPRUDENCE À VOTRE DISPOSITION

Vous cherchez une décision disciplinaire ou une décision juridique relative à votre profession? Retrouvez-les toutes sur ArchiOnWeb, onglet «Jurisprudence». Le département juridique de l'Ordre des Architectes assure régulièrement sa mise à jour.

[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)  
<https://www.archionweb.be/Legal/PublicDecisions>



## LE CONTRAT TYPE «ARCHITECTE – MAÎTRE D'OUVRAGE»

Un contrat détaillé et précis évite bien souvent des malentendus et donc des différends entre l'architecte et son client. Téléchargez le contrat sur le site de l'Ordre avec le mot de passe 'cfgoa'. Un fichier zip se téléchargera automatiquement. Vous y retrouverez le contrat en français, le contrat en allemand ainsi qu'un fichier reprenant des informations à communiquer à vos clients avec le contrat.

[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)  
<http://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/architecte-ma-profession/contrat-modele>



## LES FAQ DE L'ARCHITECTE

Pouvez-vous faire de la publicité? Vous reprenez une mission, mais comment faire? Vous êtes stagiaire et vous souhaitez réaliser un projet personnel, est-ce envisageable? etc. Autant de questions auxquelles vous trouverez réponse sur le site de l'Ordre, rubrique «Architecte ma profession - #FAQ».

[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)  
<http://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/architecte-ma-profession/faq>



**Jusqu'en juin 2018**

## Formation CoDT en ligne gratuite

Vous auriez souhaité suivre la formation CoDT en ligne mais vous n'avez pas eu l'occasion de vous inscrire? Il est encore temps... Inscrivez-vous en suivant les étapes :

- Copiez le lien ci-dessous.
- **Complétez le formulaire d'inscription** en renseignant vos nom, prénom, adresse email et numéro de membre.
- **Confirmez votre participation.**
- Une fois votre participation enregistrée, vous recevrez un email de confirmation.

**Vos codes d'accès vous parviendront dans les 10 jours** par email.

Une fois vos codes d'accès reçus, vous disposez de 2 mois pour suivre la formation en ligne. Passé ce délai, vos codes ne seront plus valables.

► <https://ordre-des-architectes-cfg-oa.events.idloom.com/codt-formation-en-ligne>



**Le jeudi 20 septembre 2018**

## Rentrée solennelle

L'Opéra royal de Wallonie accueillera l'événement pour sa quatrième édition. Au programme : séance académique et conférence d'Odile Decq. Architecte et urbaniste française, Odile Decq compte plusieurs réalisations à son actif dont l'extension du Musée d'art contemporain de Rome et le bâtiment pour le FRAC Bretagne. Inscription à partir du 15 juin 2018.



### ► Opéra royal de Wallonie

Place de l'Opéra, 4000 Liège

<http://archi-engage.ordredesarchitectes.be>

**Le 6 et 7 octobre 2018**

## Week-end Maisons & Architectes 2018

Montrez vos réalisations et rencontrez le grand public lors du «Week-end Maisons & Architectes» les 6 et 7 octobre 2018. Vous pouvez présenter un ou plusieurs projets dans les différentes catégories de biens (nouvelle construction, béton, contemporain, passif, bois, basse énergie, annexe/extension, rénovation, etc.). Intéressé(e)? Inscrivez-vous en ligne dès maintenant et complétez les détails de votre/vos projets plus tard. Pensez à obtenir l'accord du propriétaire des réalisations que vous souhaiteriez ouvrir au grand public. Le Cfg-OA intervient à raison de 50% dans vos frais d'inscription. N'attendez plus...

► [inscription.maisonsetarchitectes.be/](http://inscription.maisonsetarchitectes.be/)

# Apposez votre panneau de chantier dès le début des travaux !

> consultez la news sur [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be) (rubrique 'Actualités')





# STATISTIQUES

## LES MEMBRES EN CHIFFRES

Stagiaires	747
Architectes	5.675
Sociétés	1.484

Mouvements sur les listes des

### STAGIAIRES

Nouvelles inscriptions	108
Reprises de stage	14
Transferts vers un autre Conseil	7
Transferts en provenance d'un autre Conseil	14
Interruptions du stage (omission)	19
Certificats de fin de stage	88
Refus d'inscription	4

Mouvements sur les tableaux

### PERSONNES PHYSIQUES

Nouvelles inscriptions (après stage)	155
Réinscriptions	6
Omissions	96
Transferts vers un autre Conseil	9
Transferts en provenance d'un autre Conseil	9
Inscriptions sans stage (directive 2005/36/CE)	7
Refus d'inscription	3

Mouvements sur les tableaux

### PERSONNES MORALES

Nouvelles inscriptions	28
Réinscriptions	0
Omissions	10
Transferts vers un autre Conseil	0
Transferts en provenance d'un autre Conseil	0
Refus d'inscriptions	0

Les statistiques des mouvements sur les listes des stagiaires et sur les tableaux concernent novembre et décembre 2017 ainsi que janvier 2018. Les membres en chiffres datent de fin février 2018.



Les équipes administratives de l'Ordre des Architectes se tiennent à votre disposition pour vous aider au mieux.

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Frédéric Lapôte  
Secrétaire général

Stéphan Sanders  
Directeur administratif

CONSEIL DE L'ORDRE

#### BRUXELLES-CAPITALE & BRABANT WALLON

Mariam Baghouil  
Claudine Druart  
Marianne Neirinckx  
Marjorie Poncelet  
Laurence Wiame

CONSEIL DE L'ORDRE

#### PROVINCE DE HAINAUT

Valérie De Bruyn  
Carina Simon

CONSEIL DE L'ORDRE

#### PROVINCE DE LIÈGE

Malory Cherin  
Perle Lunebach  
Aurélia Vandermeulen

CONSEIL DE L'ORDRE

#### PROVINCE DE LUXEMBOURG

Laurence de Kerchove  
Isabelle Manne

CONSEIL DE L'ORDRE

#### PROVINCE DE NAMUR

Marie-France Bacquaert  
Ingrid Servais

#### CONSEIL FRANCOPHONE ET GERMANOPHONE

Céline Cissé  
Valérie Huygens  
Secrétariat général

Laura George  
Maxime De Hulster  
Département juridique

Maxime De Hulster  
Département cotisations

Céline Cissé  
Département finances

Stephanie Deckers  
Département communication

#### CONSEIL NATIONAL

Nadine Dewez  
Gaëtane de Breyne



DANS LE PROCHAIN NUMÉRO - En kiosque le 25 juin 2018

DOSSIER **La relation entre l'architecte et le maître d'ouvrage.**

ENQUÊTE **« Satisfait au travail ? Bienvenue au club. Vous êtes 87% dans le cas. »**

# PARTICIPEZ-VOUS AU WEEK-END MAISONS & ARCHITECTES DES 6 ET 7 OCTOBRE PROCHAIN ?

L'Ordre des Architectes  
**intervient à raison de 50%**  
dans vos frais d'inscription à l'événement.

## INTÉRESSÉ(E) ?

Inscrivez-vous sur le site  
<http://inscription.maisonsetarchitectes.be/>





[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)

Complétez votre espace public sur [www.archionweb.be](http://www.archionweb.be),  
et vous bénéficierez d'une visibilité accrue  
auprès du grand public via la liste des architectes.

