



PROTECT

PROTECTING PROFESSIONALS

BULLETIN

57

Circulaire de la Compagnie d'assurances Protect

ANNÉE 17 - NUMÉRO 57 - 2013

Edito

Notre précédent bulletin Protect en version papier était consacré au thème de l'évolution de la responsabilité professionnelle des 20 dernières années. Les articles traitaient de l'aspect de la responsabilité professionnelle aussi bien de la profession d'architecte, que de la profession des médecins, avocats, notaires, courtiers d'assurance ... toujours en mettant l'accent sur la responsabilisation croissante des titulaires de profession libérale, sur la tendance d'une jurisprudence orientée consommateur, ...

À propos de la construction, nous avons abordé la répartition changeante des rôles entre les partenaires de construction et les responsabilités correspondantes, situation qui fait que le concepteur se voit de plus en plus forcé dans une relation changeante avec son maître d'ouvrage. Au cours des dernières années, nous avons en effet constaté une évolution négative des condamnations in solidum de l'architecte et de l'entrepreneur

Nous observons une croissance dans le nombre de « condamnations in solidum » par lesquelles l'architecte (et son assureur) est tenu de rembourser la quote-part des dommages imputée à l'entrepreneur,



Rebecca Ramboer

sans possibilité de récupération en raison de la faillite de ce dernier au moment du prononcé.

Nous constatons également que de plus en plus de maîtres d'ouvrage essaient astucieusement de contraindre leur concepteur à s'engager dans des obligations de résultat toujours plus extrêmes.

Un arrêt récent du Conseil d'État du 22/10/2013 (arrêt qui sera commenté plus loin dans ce bulletin) apportera de la matière à discuter. En effet, nous devons souvent plaider avec nos architectes assurés pour ramener la nature et l'envergure de leurs engagements aux seules tâches qui relèvent de leurs compétences dans le cadre la loi de 1939.

Nous nous servirons, certes, de l'argumentation du Conseil d'État dans l'arrêt susmentionné dans nos futures tentatives pour faire renverser la situation.

Rebecca Ramboer
Administrateur délégué

Au sommaire de ce numéro:

- Edito 1
- La relation architecte-promoteur et le sort de la mission de l'architecte en cas de vente du projet par le promoteur 2
- Moisissures : « les suspects habituels » 6
- La solidarité entre les membres d'une association momentanée dans le cadre d'un marché public remise en question 9
- Limitation de la responsabilité en tant qu'architecte ou géomètre-expert découlant de l'exercice des activités dans le cadre d'une personne morale 10
- 4ième Championnat de Belgique Cycliste pour les Architectes et les Ingénieurs 12

La relation architecte-promoteur et le sort de la mission de l'architecte en cas de vente du projet par le promoteur

La relation architecte-promoteur

Les relations contractuelles dans le cadre de la promotion ont toujours porté à controverses et restent jusqu'à ce jour objet de discussions juridiques importantes. Les co-contractants du promoteur en construction doivent tenir compte d'un risque permanent de conflits d'intérêts avec les acquéreurs du bien immobilier. L'architecte contracte dans la plupart des cas avec le promoteur en construction mais cela ne veut pas dire que les intérêts du futur acquéreur ne doivent pas être sauvegardés.

L'apparition de plus en plus fréquente de constructions clef-sur-porte oblige à une collaboration plus étroite entre l'architecte et l'entrepreneur, ce qui se heurte souvent à l'incompatibilité entre les 2 professions.

De plus, il n'est pas toujours évident pour l'architecte de garantir une indépendance totale dans sa relation avec le promoteur en construction.

Il est clair que la loi de 1939 sur la profession de l'architecte et le règlement déontologique n'ont pas tenu compte de la promotion mais se situent plutôt au niveau des relations classiques de maître de l'ouvrage-architecte et maître de l'ouvrage-entrepreneur.

Dans le cas de la promotion en construction, les relations sont différentes et demandent une autre approche du principe d'indépendance. Le promoteur dirige de facto le projet et gère la coordination aussi bien sur le plan juridique, technique que financier et une totale indépendance de l'architecte, ne visant que les

seuls intérêts du prochain acquéreur, est utopique. Il est d'ailleurs un fait que souvent l'acheteur fait dès le départ choix d'un projet standard et choisit son promoteur en premier lieu.

Le promoteur tire les ficelles sur tous les plans, aussi bien juridique que financier et même technique : le promoteur est la partie dominante non seulement dans la relation avec l'acquéreur mais également par rapport à tous les partenaires à la construction, et donc aussi par rapport à l'architecte. Il s'ensuit un risque de manque d'indépendance de l'architecte, surtout dans les cas de promoteur-entrepreneur

La nature juridique du contrat

Le promoteur décide de la nature juridique des contrats : il sera question d'une promotion-vente si le promoteur laisse ériger un immeuble en son nom et pour son compte pour le vendre par la suite.

On parle de promotion-entreprise lorsque le promoteur exécute les travaux lui-même en grande partie ou se charge de tous les services au vu de la réalisation du projet en question. Dans ce dernier cas, les contrats avec les différents partenaires à la construction seront presque toujours établis avec l'acquéreur de la propriété.

Ces deux formes de contrats sont les plus courantes. **Il arrive que les contrats de promotion prévoient des clauses qui peuvent mener à une autre qualification juridique mais dans le cadre de la loi Breyne seules les qualifications de vente et d'entreprise de travaux sont autorisées.**

Quelque soit la nature de la promotion, le promoteur contracte à une obligation de résultat envers son client de délivrer un immeuble et il portera donc les risques que doit porter normalement un maître de l'ouvrage.

Une collaboration inévitable mais pas toujours évidente

Le promoteur en construction ne peut se passer de l'architecte. Même si le promoteur tire toutes les ficelles, il est obligé, tout autant qu'un particulier, de faire appel à un architecte dès que les travaux sont soumis à un permis d'urbanisme et **le promoteur est tout autant tenu de respecter un des principes fondamentaux de la profession d'architecte qu'est l'indépendance de l'architecte.** Cela ne signifie nullement que l'architecte ne peut contracter avec un promoteur. Mais il ne peut en même temps contracter avec le promoteur et avec l'acquéreur du bien. L'indépendance de l'architecte sera également mise en question lorsque le promoteur est également l'entrepreneur des travaux parce que l'architecte devra alors contrôler son maître de l'ouvrage.

Dans le cas d'une promotion-vente, le contrat que l'architecte conclut avec le promoteur est parfaitement légal parce que l'acheteur est protégé par l'obligation de résultat du promoteur d'une part et d'autre part parce que l'acheteur dispose, dès la réception provisoire, de la possibilité d'intenter une action contre l'architecte et/ou l'entrepreneur sur base de la responsabilité décennale prévue aux art.1792 et 2270 du Code Civil ou sur base de la responsabilité pour vices cachés véniels.

Il va de soi que l'architecte ne peut en même temps contracter avec le promoteur et avec l'acquéreur du bien. Les intérêts de l'acquéreur et du promoteur vendeur ne sont pas en tous points identiques.

Si par contre, le contrat de promotion est qualifié comme un contrat d'entreprise de travaux, le contrat que l'architecte concluerait avec l'acheteur serait contraire à l'article 6 de la loi de février 1939 dès qu'il y a preuve d'indépendance de l'architecte par rapport à l'entrepreneur. Dans ce cas, le contrat d'architecture serait entaché de nullité.

Du principe d'indépendance découle que l'architecte ne peut contracter avec le promoteur-entrepreneur. Comment pourrait-il garder son indépendance par

rapport à son contractant qui réalise lui-même les travaux? La réalité économique de la promotion-entreprise nous oblige cependant à accepter que l'architecte doit être en mesure de garder son indépendance s'il accepte une mission complète, y compris le suivi du chantier et qu'il exécute cette mission en toute indépendance, tenant compte en même temps des intérêts du futur acquéreur.

L'aspect créatif ne peut pas non plus être négligé en cas de promotions. Utiliser des plans-type du promoteur n'est pas

permis. Les prestations intellectuelles doivent être livrées en toute indépendance. En pratique, cela pose problème parce qu'il est plus que fréquent que l'acquéreur final du bien contracte d'abord avec le promoteur et fait choix sur base de plans-type du promoteur en question.

L'architecte ne peut se laisser conduire uniquement, dans l'exercice de sa mission, par les seuls intérêts économiques du promoteur.



Rénovation façades Vitra Belgium nv, architecte Styfhals & Partners nv, entrepreneur Jo Kuppens nv, copyright W. Robberechts

Si un manque total d'indépendance de l'architecte par rapport au promoteur est prouvé, le tribunal pourra déclarer nulle la convention avec toutes les conséquences qui s'ensuivent. Si un contrat de promotion est déclaré nul, le contrat d'architecte adjoint sera, dans la plupart des cas, également entaché de nullité

Il est évident que l'existence d'un contrat d'architecture avec un promoteur ne laisse pas automatiquement conclure à un manque d'indépendance de l'architecte. Le manque d'indépendance devra, dans tous les cas, être évalué sur base de données concrètes.

Les conséquences pour l'architecte sont, sans aucun doute, importantes. Egalement au niveau de l'assurance, ce manque d'indépendance pourrait mener à une perte de couverture parce que l'assureur RC ne couvre que l'exercice licite de la profession.

Tâches et responsabilités

Il va de soi que les tâches et responsabilités de l'architecte qui découlent d'une mission avec un promoteur ne sont pas les mêmes que dans le cadre d'une mission pour un particulier. Le promoteur est, en effet, un professionnel et ne peut être considéré comme un ignorant. L'étendue des tâches confiées à l'architecte diffère suivant la qualification du maître de l'ouvrage. Le devoir de conseil et d'information de l'architecte sera par exemple limité au plan technique lorsque le contractant est promoteur alors que ce même devoir de conseil et d'assistance envers un maître de l'ouvrage particulier s'étendra à tous les domaines de la construction, comme par ex. la réglementation en matière de construction, subsides etc.

La responsabilité du concepteur envers l'acquéreur final différera également

du fait que le promoteur est lié par une obligation de résultat à son client. L'immixtion du promoteur peut résulter dans une diminution de la responsabilité de l'architecte alors que cela sera rarement le cas pour l'immixtion du maître de l'ouvrage particulier. Cependant, si le promoteur apporte la preuve qu'il ne possède aucune connaissance technique, il va de soi que la responsabilité résidera chez l'architecte.

Mais, cela ne veut pas dire que l'architecte ne garde qu'une responsabilité moindre par rapport à l'acquéreur final. Il reste, en tant que concepteur, responsable de tous dommages consécutifs à une faute commise. Dans l'appréciation de cette responsabilité, il sera tenu compte de la qualification professionnelle du co-contractant de l'architecte, qui porte également une responsabilité pour les méthodes d'exécution qu'il aurait imposées

Il ne subsiste plus aucun doute que le promoteur est non seulement tenu d'une obligation de résultat mais aussi qu'il porte une responsabilité décennale. Il n'est cependant pas tenu légalement d'assurer sa responsabilité civile. Malgré que la tendance actuelle vise surtout la protection du consommateur, on peut s'étonner que toute initiative pour une assurance obligatoire pour les promoteurs et entrepreneurs reste jusqu'à ce jour vouée à l'échec. Beaucoup de professions dans la construction sont déjà soumises à une assurance obligatoire mais jusqu'à ce jour deux acteurs, tout de même importants, n'y sont toujours pas obligés.

Le sort du contrat d'architecture en cas de vente du projet par le promoteur

Le contrat d'architecture avec l'acquéreur du bien

Il va de soi que la mission d'architecture ne peut s'arrêter au moment de la vente du projet par le promoteur que dans le cas où le contrat est conclu avec le promoteur lui-même. Tous les contrats d'architectes conclus avec les acquéreurs du bien immobilier gardent leur effet et ne sont pas influencés par la vente du projet par le promoteur.

“Le principe d'indépendance demeure également valable dans le cadre des contrats de promotion.”

Le contrat d'architecture conclu avec le promoteur

Par contre, les contrats conclus avec le promoteur prennent en principe fin à la vente du projet par le promoteur. Les contrats sont en effet conclus « intuitu personae » et lorsqu'une partie décide d'arrêter le projet, l'autre partie devra obligatoirement subir la fin des obligations contractuelles, hors mis le droit de réclamer une indemnité pour rupture de contrat. Il va de soi que l'architecte peut conclure un nouveau contrat avec le nouvel acquéreur du projet qui reprendra les droits et obligations du contrat d'architecte. L'architecte aura bien sûr le choix d'accepter ou non de travailler avec le nouvel acquéreur.

Les contrats d'architecture conclus avec le promoteur contiennent souvent une clause prévoyant explicitement que le contrat d'architecture garde ses effets en cas de vente du projet par le promoteur. Dans ce cas, l'architecte sera tenu de continuer sa mission puisqu'il s'y est engagé contractuellement. S'il désire ne pas travail-

ler avec le nouvel acquéreur du projet, il devra résilier lui-même son contrat sous réserve d'une indemnité pour rupture de contrat.

“Le transfert du projet par le promoteur ne signifie pas toujours la fin de la mission de l'architecte.”

Il est bien sûr préférable que la clause dans le contrat d'architecture soit formulée de manière réciproque si bien que non seulement l'architecte s'oblige à continuer sa mission en cas de reprise du projet mais aussi que le promoteur oblige le nouvel acquéreur du projet à continuer de travailler avec l'architecte.

Puisque les contrats ne peuvent lier que les parties contractantes, la clause par laquelle l'architecte s'oblige à continuer sa mission en cas de vente du projet ne peut lier le futur acquéreur, sauf si cet acquéreur s'est obligé dans l'acte de vente. L'acquéreur devra donc reprendre également la convention d'architecture sinon le contrat d'architecture perd ses effets lors de la reprise du projet

Uniquement dans le cas où la convention d'architecture prévoit que le promoteur s'oblige à reporter les obligations du contrat d'architecture sur l'acquéreur, l'architecte pourra réclamer une indemnité de rupture au promoteur si l'acquéreur ne respecte pas le contrat d'architecture existant.

Il va de soi que la résiliation du contrat d'architecture lors de la reprise du projet de construction ne met pas fin à la responsabilité de l'architecte. La responsabilité reste liée aux prestations livrées.

*Marijke Evens
Juriste d'entreprise Protect SA*



Conception Jonckheere ir-architecten bvba, passerelle en verre et revêtement de façade Beeuwsaert Construct bvba

Si des moisissures se manifestent dans une nouvelle maison ou dans un nouvel appartement, les architectes et les entrepreneurs sont à tous les coups montrés du doigt comme étant « les suspects habituels ». Pourtant, la cause de l'apparition d'une colonie de moisissures se situe en dehors de l'architecture. Il importe donc d'inciter le maître d'ouvrage et ses conseillers à diriger leurs flèches vers d'autres coupables.

Moisissures : « les suspects habituels »

Les débuts

Dans les premières années qui suivent l'emménagement dans une nouvelle habitation, une petite moisissure se développe. Le maître d'ouvrage pense en premier lieu à une fuite. Il contacte le couvreur. Si ce dernier indique une autre direction, le maître d'ouvrage fait venir le maçon. Quand le maçon aussi s'en lave les mains, il s'adresse alors à son agent d'assurances : à ce moment-là, l'arrière de son armoire est déjà abîmé par la moisissure. Tous les « suspects habituels » sont désormais mis en demeure : les entrepreneurs concernés et aussi l'architecte.

Le majordome l'a fait ...

Si pour chaque meurtre au château il fallait pendre le majordome, il y aurait encore plus d'injustice dans le monde. Depuis que tous les médias n'ont de cesse d'informer la population à propos de la ventilation, des nœuds constructifs, de l'étanchéité et des détails à connaître sur les normes PEB, les entrepreneurs et les architectes paraissent aussi par avance coupables de tout problème de moisissure dans une habitation. C'est surtout pour des habitations plus anciennes que

la réglementation PEB mais de moins de 10 ans qu'on pointe dans leur direction. Et pourtant, tout un mélange de facteurs s'avère nécessaire pour rendre possible le développement de moisissures.

C'est du vivant !

Dans l'Arrêté du Gouvernement flamand relatif au milieu intérieur d'octobre 2004, les moisissures sont décrites comme étant l'un des trois « facteurs biotiques dans le milieu intérieur ». Elles sont définies comme : « des micro-organismes, à savoir des entités microbiologiques cellulaires ou non dotées de la capacité de se répliquer ou de transmettre du matériel génétique ». En d'autres termes : les moisissures sont vivantes et elles se reproduisent. Les moisissures libèrent massivement des spores dans l'atmosphère : primitif, mais efficace. Là où elles trouvent un milieu de culture, de l'humidité et de la chaleur, elles vont se nicher et se développer.

En parfait accord avec leur mode de vie et de reproduction, on utilise dans ce même Arrêté relatif au milieu intérieur une unité à l'aide de laquelle il est possible d'évaluer la présence de moisissures. La présence de moisissures est mesurée en Unité Formant Colonie par mètre

cube, ou UFC/m³. Dans ce mode de mesure, la force de conquête du terrain de la part de ces micro-organismes est prise en compte.

Comme valeur cible pour les moisissures, l'annexe III de l'Arrêté relatif au milieu intérieur fixe une limite de 200 (UFC)/m³. En dessous de cette valeur, c'est-à-dire il se présente moins de 200 Unités Formant Colonie par m³, il n'y a pas de danger pour la santé. En cas de dépassement de cette valeur, l'Arrêté « recommande un examen plus détaillé ». La recommandation figurant dans l'Arrêté relatif au milieu intérieur vise donc à un examen plus approfondi de la situation, et pas à pendre le majordome.

Une autre instance, à savoir l'Institut Scientifique de Santé Publique, a proposé, pour des surfaces atteintes par des moisissures dans le milieu intérieur, l'échelle d'évaluation suivante, facilement maniable.

Mort à la moisissure !

À peu près tous les matériaux de construction qui sont actuellement disponibles sur le marché et qui sont un tant soit peu hygroscopiques reçoivent un traitement antimoisissure. On utilise à cet effet des « fongicides », ce qui veut déjà dire des procédés « tueurs de moisissures ». Pour une utilisation dans des pièces humides, on propose des matériaux avec des doses de fongicides plus élevées dans une couleur de détection le plus souvent verte. L'objectif de ce traitement est, au moins pendant la période de construction, de ne pas donner, dans un milieu d'une humidité relative accrue, des chances de se nicher à des spores de moisissures présentes dans l'atmosphère.

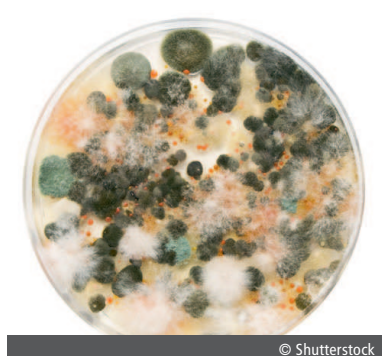
Surface infectée en m ²	Évaluation de l'infection	Risque
<0.3	faible	Faibles, mais pas à exclure
0.3-3	moyenne	En fonction des types de moisissures présents et des conditions ambiantes
>3	grave	Élevés, quels que soient les types de moisissures présents



Photo Luc Kwanten



Photo Luc Kwanten



© Shutterstock

Durant le processus de construction, le développement de moisissures est donc combattu par cette mise à mort au sens littéral. Les pièces encore vides et le milieu fongicide artificiel étouffent dans l'œuf le développement de moisissures.

Vive la moisissure !

Après la réception des travaux et une fois la maison occupée, les premières moisissures apparaissent tout de même. **Petit à petit, les conditions nécessaires au développement de moisissures se trouvent réunies : chaleur, pics dans l'humidité de l'air du fait de l'occupation des lieux, milieu de culture et présence du matériau biologique. Dans la plupart des cas, les habitants peuvent garder sous contrôle le développement de moisissures en agissant sur ces facteurs et le problème est résolu.** Mais parfois cela échoue.

Au moment de la première entrée dans les lieux, les personnes ne sont pas seules à emménager dans la nouvelle habitation : en même temps qu'elles, déménagent également des tas de micro-organismes. Des rideaux provisoires, enfermés des mois durant dans des boîtes à bananes en carton, sont accrochés. L'armoire qui n'avait pas trouvé place dans l'appartement arrive en droite ligne de la cave de la grand-mère. La partie du mobilier qui n'a pas pu recevoir immédiatement une affectation est entassée dans une pièce encore inutilisée. Résultat : des moisissures et des spores de moisissures ont pénétré en masse, et elles trouvent là un terrain pleinement favorable à leur prolifération. Les moisissures elles-mêmes sont souvent déjà présentes dans les boîtes en carton. Ce matériau jetable a déjà

contenu du matériau biologique dans la chaîne de distribution de l'industrie agro-alimentaire, et il est à présent récupéré bien au-delà de la date de péremption pour le déménagement du mobilier ou son entreposage pendant encore un petit temps. Des armoires stockées n'importe comment, des rideaux, etc. renferment aussi régulièrement une profusion de matériau biologique.

L'entassement du mobilier contribue en outre à produire le milieu ad hoc : entre le matériel étroitement empilé, la circulation de l'air est réduite. Et l'habitation est désormais convenablement chauffée, on y fait la cuisine, on y lave, nous passons d'un milieu de construction hostile pour les moisissures à un paradis de la moisissure créé par l'homme...

Pendant que dort l'agriculteur...

Le délai pour les travaux indispensables de finition des surfaces vient encore compléter ce tableau inquiétant. Les murs et les plafonds ne sont pas peints immédiatement, les murs doivent encore sécher, etc. Avec pour conséquence que le taux d'hygrométrie de ces surfaces continue de grimper, en d'autres termes les surfaces "s'imprègnent de vapeur d'eau". Elles constituent de la sorte les premiers terrains à coloniser pour les nouveaux habitants non invités : les moisissures. Les spores peuvent s'en donner à cœur joie sur la surface brute qui ne cesse de pomper. Petit à petit, la première colonie s'étend sur ce plafonnage qui n'est pas peint.

... la graine continue de croître

Le maître d'ouvrage va évidemment découvrir la colonie de moisissures. Mais au lieu de s'attaquer lui-même à la colonie, il préfère rechercher les responsables. La moisissure est cultivée comme pièce à conviction et on lui donne ainsi l'occasion de se fixer en des endroits inhabituels. Les spores prennent même peu à peu pied au sol dans la poussière qui colle aux plinthes en céramique, sur les profilés des fenêtres et d'autres surfaces non hygroscopiques.

Sommes-nous donc des gens sales ?

Quand nous recherchons la cause, nous ne recourons pas souvent à la biologie. La matière ne se trouve même pas dans la grille-horaire des écoles d'architecture. L'entrepreneur et l'architecte acceptent facilement que la problématique soit définie comme un problème de physique du bâtiment, à savoir de l'humidité, au lieu de la voir comme un problème biologique de développement de moisissures. L'humidité est effectivement une condition indispensable au développement de moisissures, mais elle ne constitue certainement pas l'essence du problème. La difficulté ici, c'est que le maître d'ouvrage veut bien admettre qu'il y a un problème d'humidité : les partenaires à la construction en sont donc responsables. Il est difficile de citer le problème de moisissure parce que ceci nous fait paraître comme "des gens sales".

Plan d'action : de la physique du bâtiment à la biologie

Il est important de faire glisser pendant une phase "à l'amiable" la focalisation de la physique du bâtiment à la biologie. Les quatre conditions pour un développement de moisissures, c'est-à-dire la présence de l'organisme microbologique, l'humidité, la chaleur et le milieu de culture doivent faire l'objet d'explications. Nous pouvons essayer d'esquisser une analogie modérée avec un champignon au pied qu'on attrape à la piscine ou au club de sports en dépit de tous les aménagements. C'est un problème que tout un chacun a déjà connu.

Expliquez ensuite quelle était la situation de départ, au moment de l'emménagement dans l'habitation: des pièces vides, parfaitement propres, avec des fongicides dans les matériaux hygroscopiques.

Puis, vous pouvez – en fonction des objections qui sont formulées en cours de route – passer en revue les différents facteurs. La chaleur est en la matière le plus innocent. La production d'humidité du fait de l'occupation des lieux est un élément déjà nettement plus sensible. Armez-vous de faits concrets: soyez capables de citer un certain nombre de quantités de production d'humidité.

Activité	Production d'humidité (g/h)
Personnes activité légère	30 - 60
activité moyennement lourde	120 - 200
travail lourd	200 - 300
Cuisine cuisson	600 - 1.500
moyenne journalière	100
vaisselle	500 - 1.000
Plantes d'appartement, par plante	5 - 15
Aquarium	4 - 15
Salle de bains douche	2 600
bain	700
chauffe-eau	120
Lessive, séchage à l'intérieur, sans essorage	100 - 500
essorage	50 - 200

Quand on en vient au milieu de culture, les choses deviennent délicates : personne ne veut dire qu'il entretient mal sa maison. Il est alors important d'impliquer d'autres suspects que l'entrepreneur, l'architecte, mais aussi le maître d'ouvrage : le carton à bananes, le matériau de la plaque de la face arrière de l'armoire (qui est bien en mélamine à l'intérieur, mais avec à l'arrière de la fibre de bois propice à pomper de l'humidité), le plafonnage brut et poreux qui n'est pas peint et qui retient au fil du temps la poussière,... Impliquer des chevaux de Troie qui ont introduit subrepticement une profusion de micro-organismes est aussi important dans la recherche de la cause du problème. Qui oserait en effet prétendre que depuis un entrepôt, même d'un garde-meuble professionnel, une moisissure ne peut pas se propager ? C'est plutôt tout le contraire qu'on peut imaginer.

Une solution en vue

Ce n'est que si le maître d'ouvrage et ses conseillers sont convaincus qu'il faut agir sur tous les facteurs si l'on veut se débarrasser des moisissures que l'on peut œuvrer à une vraie solution. En tout premier lieu, il convient d'éliminer les colonies de moisissures existantes et de nettoyer en profondeur leurs endroits de prolifération. Tous les milieux de culture potentiels doivent être supprimés. Quand il n'y aura à coup sûr plus de matériau organique et biologique présent, le moment sera alors venu d'opérer la finition des surfaces hygroscopiques ou de les remplacer par des surfaces non hygroscopiques.

Cela ne reste pas simple. Si les parties ne sont pas convaincues dans la phase amiable, on désigne un expert judiciaire. Ce sera dans la plupart des cas un architecte spécialisé en physique du bâtiment, dépourvu d'une quelconque connaissance biologique, ce qui conduit parfois à un rapport final dans lequel les "suspects habituels" sont désignés comme coupables d'un problème de condensation. Entre-temps, les véritables coupables s'en tirent impunément...

*Luc Kwanten, architecte
directeur 2A bvba, Paal*

La solidarité entre les membres d'une association momentanée dans le cadre d'un marché public remise en question

Un arrêt récent du Conseil d'Etat du 22 octobre 2013, n° 225.1191, publié au Moniteur Belge le 6 novembre 2013 souligne une fois de plus le principe de l'indépendance des architectes envers les entrepreneurs et l'incompatibilité des deux professions. Principe qui doit en tout temps être respecté, que ce soit pour des marchés publics ou privés.

Dans l'arrêt précité, le Conseil d'Etat a annulé partiellement l'art.51 § 2 de L'A.R. relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques du 15 juillet 2011 qui prévoit une solidarité entre les participants dans un marché public lorsque l'offre est déposée au nom d'un groupement sans personnalité juridique.

L'art.51 §2 de L'A.R. à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques prévoit que toute offre dans un marché public, doit être signée par tous les soumissionnaires lorsque l'offre est déposée par un groupement sans personnalité juridique. Les participants sont solidairement responsables de la réalisation de la mission et peuvent chacun être appelé pour la totalité.

Si le groupement se compose d'un architecte et d'un entrepreneur, l'architecte et l'entrepreneur sont tenus solidairement à toutes les obligations contenues dans l'offre.

La solidarité a pour conséquence que, si un architecte remet une offre dans un groupement avec un entrepreneur pour

une mission de DBFM (Design, Build, Finance, Maintain), l'architecte pourra également être appelé pour l'exécution des travaux au cas où l'entrepreneur reste défaillant.

Cela est bien sûr en contradiction avec le principe d'incompatibilité entre la profession d'architecte et celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés. L'architecte ne peut être tenu d'exécuter les travaux.

La solidarité porte également, de manière substantielle, atteinte au principe d'indépendance de l'architecte, comme prévu à l'art.6 de la loi du 20 février 1939. Ce principe d'indépendance est d'ordre public et ne peut donc être enfreint. La mission de contrôle sur l'exécution des travaux devient impossible si l'architecte sait qu'il pourra, le cas échéant, être tenu d'exécuter lui-même les travaux en cas de mauvaise exécution par l'entreprise.

Le Conseil d'Etat annule, dans l'arrêt précité, les mots « Ces participants sont solidairement responsables » dans l'art.51 §2. Cette annulation est limitée à une participation au cas dans lequel le groupement de participants dont il est question se compose d'au moins un entrepreneur et d'au moins un architecte.

La solidarité entre les membres de l'association momentanée reste valable sauf en cas d'association momentanée avec au moins un architecte et au moins un entrepreneur.

Donc, dès qu'il s'agit d'une mission comportant aussi bien la conception et le contrôle des travaux d'une part et l'exécution des travaux d'autre part, et que le concepteur forme équipe avec un entrepreneur au moins pour déposer

“Pas de solidarité en cas de combinaison d'au moins un entrepreneur et un architecte.”

une offre, la solidarité, comme prévu à l'art.51 §2, ne pourra valoir.

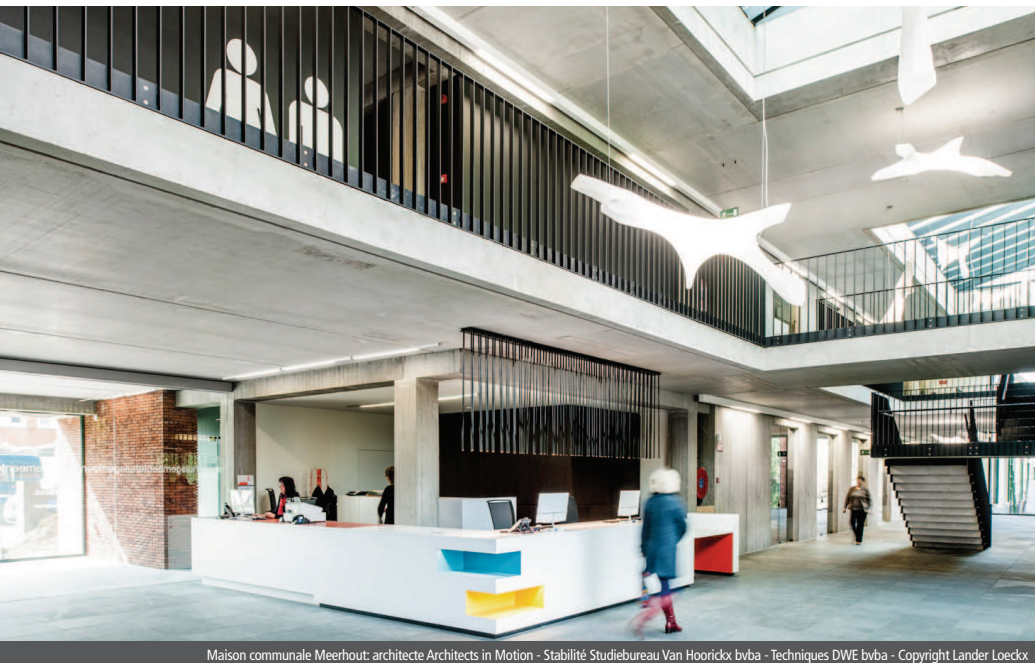
L'argumentation du Conseil d'Etat n'est pas sans importance et pourra être utilisée dans pas mal de discussions que les architectes ont pour des missions privées concernant l'envergure et la nature des obligations que les maîtres d'ouvrage leur imposent. Des obligations de résultat par exemple qui ne peuvent être réalisées sans l'intervention de l'entrepreneur mais qui ont pour conséquence que l'architecte peut être tenu au résultat alors qu'il n'est pas en mesure de réaliser les travaux.

Marijke Evens

Juriste d'entreprise Protect SA

Conseil d'Etat 22 octobre 2013, n°225.191

Limitation de la responsabilité en tant qu'architecte ou géomètre-expert découlant de l'exercice des activités dans le cadre d'une personne morale



Maison communale Meerhout: architecte Architects in Motion - Stabilité Studiebureau Van Hooidcx bvba - Techniques DWE bvba - Copyright Lander Loeckx

À l'origine, l'exercice de la profession d'architecte et de géomètre-expert avait été réservé à des personnes physiques. Cela avait pour conséquence qu'on pouvait être personnellement et totalement responsable pour les activités exercées. Après un certain temps, il fut prévu que les activités pouvaient être exercées par le biais d'une société ou d'une association professionnelle ou multiprofessionnelle. Toutefois, la personne physique – architecte ou géomètre-expert – restait, même en pareil cas, personnellement responsable des activités exercées.

La loi du 15 février 2006, la loi Laruelle, a modifié cet aspect pour les architectes. Pour les géomètres-experts il en est de même avec la loi du 18 juillet 2013.

LA SOCIÉTÉ D'ARCHITECTES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Laruelle, l'architecte peut exercer ses activités en tant que société, laquelle doit alors

aussi être inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes. Si on a recours à certaines formes de société à responsabilité limitée, la responsabilité reste limitée au patrimoine de la société et le patrimoine personnel et/ou commun de l'architecte-personne physique ne peut plus être sollicité. Le pendant de cette responsabilité limitée au patrimoine de la société est qu'on impose à la société l'obligation de conclure une assurance. Cette obligation vaut également pour des personnes physiques qui exercent la profession d'architecte.

Votre police responsabilité civile est-elle adaptée à votre situation réelle ?

Si vous voulez éviter d'éventuels problèmes de couverture, il convient que les conditions particulières de votre police responsabilité civile aient été adaptées à votre situation réelle.

Si vous exercez toujours vos activités comme architecte en tant que personne physique, vous devez personnellement figurer en tant qu'assuré dans les conditions particulières de votre police. Il en

va de même si vous avez une société qui n'est pas une société Laruelle. Dans ce cas-là, vous êtes en effet toujours personnellement responsable et vous devez donc aussi personnellement figurer en tant qu'assuré dans les conditions particulières de votre police.

Si vous exercez vos activités d'architecte par le biais d'une société Laruelle, c'est cette société qui doit figurer en tant qu'assuré dans les conditions particulières de votre police.

En général, il figurera donc dans les conditions particulières de votre police une clause antériorité', qui prévoit que votre responsabilité personnelle pour les missions pour lesquelles le contrat avec le maître d'ouvrage a été conclu avant une date fixée (il doit en principe s'agir de la date à laquelle votre société a été inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes) reste assurée (endéans les limites des conditions générales et particulières de la police nous manquons que).

Nous remarquons que nous ne disposons pas encore des données correctes de tous nos assurés. Nous vous conseillons dès lors de vérifier si les conditions particulières de votre police correspondent à votre situation réelle et de nous contacter si vous pensez que ce n'est pas le cas.

Mode de transmission

Pour faire inscrire votre société au tableau de l'Ordre des Architectes, vous devez fournir à l'Ordre des Architectes une attestation comme quoi votre société est assurée, alors que Protect ne peut assurer une société en tant qu'architecte que si elle s'est inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes. Un cercle vicieux s'ensuit. Nous le résolvons comme suit: si vous nous fournissez vos statuts, nous vous délivrons une attestation au nom de la société. Muni de cette attestation, vous pouvez ensuite demander votre inscription au tableau de l'Ordre des Architectes. Quand vous recevez de l'Ordre des Architectes la confirmation que votre société a effectivement été inscrite, avec l'indication de la date de l'inscription, vous devez nous en fournir une copie. Nous faisons alors le nécessaire pour mettre votre police en conformité avec votre situation réelle.

LA SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

Tout comme c'était le cas pour les architectes avant la loi Laruelle, les géomètres-experts peuvent aussi bénéficier de la possibilité d'exercer leurs activités via une société, mais en raison du fait qu'ils exercent ces activités en tant qu'administrateur délégué ou gérant de cette société, ils restent personnellement et totalement responsables des activités exercées.

La loi du 18 juillet 2013 relative à l'exercice par une personne morale de la profession de géomètre-expert (publiée au Moniteur belge en date du 05/09/2013) prévoit que les géomètres-experts ont également la possibilité d'exercer leurs activités en tant que société et de limiter ainsi leur responsabilité personnelle.

Afin de pouvoir exercer la profession de géomètre-expert, cette société doit se conformer aux conditions strictes reprises ci-dessous, conditions qui sont similaires à celles qui s'appliquent à la société d'architectes :

- Tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction personnes et tous les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour le compte de la société doivent être des personnes physiques autorisées à exercer la profession de géomètre-expert.
- L'objet et les activités de la société doivent être limités à la prestation de services relevant de l'exercice de la profession de géomètre-expert et ne peuvent pas être incompatibles avec celle-ci.
- Si la société est constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, ses actions doivent être nominatives.
- Au moins 60% des parts ou actions ainsi que des droits de vote doivent être détenus, directement ou indirectement, par des personnes physiques autorisées à exercer la profession de géomètre-expert. Toutes les autres parts ou actions peuvent uniquement être détenues par des personnes physiques ou morales qui exercent une

profession qui ne soit pas incompatible et qui sont signalées à la chambre compétente du Conseil fédéral des géomètres-experts.

- La société ne peut détenir de participations dans d'autres sociétés que lorsque l'objet social et les activités de ces sociétés ne sont pas incompatibles avec l'exercice de la profession de géomètre-expert.
- La société doit être inscrite au tableau des titulaires de la profession de géomètre-expert.

Assurance obligatoire

Pour les géomètres-experts, la responsabilité limitée a également un pendant qui consiste notamment en le fait que la société a l'obligation de conclure une assurance. Obligation qui vaut également pour les personnes physiques qui exercent la profession de géomètre-expert.

Entrée en vigueur de la loi

La loi du 18 juillet 2013 stipule que le Roi déterminera la date de l'entrée en vigueur de cette loi. Jusqu'à présent, cet Arrêté Royal n'a pas encore été publié. Nous vous en informerons certainement quand cet Arrêté Royal aura effectivement vu le jour.

AVANTAGES ET DÉSAVANTAGES DE L'EXERCICE DES ACTIVITÉS VIA UNE SOCIÉTÉ

Avantages

Comme nous l'avons déjà indiqué ci-dessus, l'avantage principal de l'exercice des activités en tant que société réside dans le fait que l'architecte-personne physique ou le géomètre-expert-personne physique ne doit plus, en cas d'éventuelle responsabilité, assumer celle-ci avec son patrimoine personnel et/ou commun. À condition qu'on ait choisi une forme de société à responsabilité limitée, seul le patrimoine de la société peut être compromis en cas de responsabilité, en cas d'épuisement ou de caducité de la garantie de l'assurance obligatoire responsabilité civile.

Un deuxième avantage se situe au niveau de l'impôt des sociétés, pour lequel un taux plus bas est d'application.

Désavantages

Une série de frais sont aussi liés à l'exercice de vos activités via une société. En tout premier lieu, il s'agit des frais de constitution. Viennent ensuite les frais qui se présentent au cours de l'existence d'une société, comme, par exemple, les dépenses que vous devez engager pour un comptable, qui se chargera de tenir une comptabilité complète, ou encore pour les publications au Moniteur belge dans le cas d'une modification des statuts. Enfin, il y a aussi les frais liés à la liquidation et au partage d'une société.

CONCLUSION

Nous conseillons aux architectes de vérifier si vos conditions de police sont conformes à votre situation réelle.

Ceux qui n'ont pas encore constitué une société Laruelle mais qui sont intéressés de le faire après la lecture du présent article peuvent toujours nous contacter pour obtenir des informations complémentaires.

Si vous procédez effectivement à la constitution d'une société Laruelle, vous devez nous en informer à temps.

Nous conseillons aux géomètres-experts qui souhaitent constituer une société de tenir compte de cette nouvelle loi. Ceux qui ont déjà constitué une société et qui désirent bénéficier de la responsabilité limitée, peuvent éventuellement déjà préparer la transformation de leur société. Toutefois, il n'est pas encore clair quand cette nouvelle loi entrera en vigueur. Nous y reviendrons certainement dans notre prochain bulletin.

Si votre société est constituée ou transformée (et que la loi est entrée en vigueur), votre police doit également être adaptée en fonction de votre nouvelle situation.

*Sophy De Coster
Juriste/gestionnaire de production*

*Pieter Claesen
Juriste/chef de service production*

4ⁱème Championnat de Belgique Cycliste pour les Architectes et les Ingénieurs

Le dimanche 8 septembre 2013, Protect a organisé le quatrième championnat cycliste de Belgique pour les architectes et les ingénieurs à Grez-Doiceau.

Par un temps ensoleillé, comme l'année passée d'ailleurs, les participants étaient nombreux: 60 coureurs, divisés en trois catégories: les plus de 45 ans, les moins de 45 ans et les dames.

Cliff Reid a passé la ligne d'arrivée en premier, soutenu par ses nombreux supporters du bureau d'architectes Reid-Senepart, et devient ainsi le gagnant de la catégorie moins de 45 ans.

Cliff a été suivi de près par Raphael Cornelis qui a obtenu la deuxième place sur le podium. Jan Vandierendonck a de nouveau gagné la médaille de bronze.

Le prix pour la catégorie plus de 45 ans a été remis à Ronald Van Reeth du bureau d'études Van Reeth. Le podium a été complété par Jan Vanhoudt et Bart Doms.

Enfin, les dames participantes n'ont pas eu froid aux yeux dans le peloton. Kristien Achten est sortie gagnante de sa catégorie pour la troisième fois! Elle a été suivie par Lien Mertens et Elke Peeters.



Les gagnants des 3 catégories (d.g.à.d.) Ronald Van Reeth (45+), Cliff Reid (45-), Kristien Achten (dames)

Vous trouverez le classement intégral sur www.protect.be/seminaires/retrospectif



Protect Bulletin
Lettre d'information gratuite à l'attention des assurés de Protect

Protect S.A. - chaussée de Jette 221, B-1080 Bruxelles
T 02 411 41 14 - F 02 411 19 29
info@protect.be - www.protect.be

Rédaction: Rebecca Ramboer, Christophe Roelandt, Marijke Evens

Editeur responsable: Rebecca Ramboer



Entreprise d'assurances agréée sous le numéro de code 1.009