



PROTECT

PROTECTING PROFESSIONALS

BULLETIN

59

Circulaire de la Compagnie d'assurances Protect

ANNÉE 19 - NUMÉRO 59 - 2015



Rebecca Ramboer

Edito

Assuralia, l'association des compagnies d'assurance, prend régulièrement le pouls de la réputation des assureurs auprès du grand public. Citons, parmi quelques-unes des conclusions présentées en 2014:

"Les assurances sont spontanément associées à la sécurité, à la sûreté et à la protection, mais aussi à la complexité et à la technicité. Un assureur idéal est celui qui propose des polices simples et transparentes, d'une manière non envahissante et à un prix équitable. Un assureur qui ne se cache pas, en cas de sinistre, derrière des clauses écrites en tout petits caractères et qui règle rapidement les sinistres, sans chichis."

Notre métier principal, qui consiste à assurer la responsabilité professionnelle, n'est pas facile. Les sinistres dans la construction se caractérisent par une longue durée de règlement (7 ans, en moyenne), une fréquence élevée et des dommages importants (coûts + indemnités). Dans ces conditions, il n'est pas évident d'obtenir le titre d'assureur idéal. Pourtant, vous nous appréciez, si l'on en juge par les résultats de notre dernière enquête de satisfaction, avec un taux de satisfaction de 84,8%, ce qui est apparemment un excellent score. Je pense que nous maintenons ce joli résultat parce que nous prenons à cœur de répondre rapidement et sérieusement aux remarques qui nous sont adressées. Et nous essayons aussi d'améliorer au maximum les choses sur lesquelles nous avons moins la main (procédures complexes, coûteuses et longues). Nous le faisons, par exemple, en favorisant les arrangements à l'amiable et en communiquant de manière transparente et personnalisée.

Acteur de niche dans une structure de PME, cela fait 25 ans, cette année, que nous œuvrons d'arrache-pied à ces objectifs et aux valeurs de notre entreprise.

Cette année, nos valeurs d'entreprise, comme l'approche personnalisée, proactive et fluide ont été portées par une nouvelle image d'entreprise, une nouvelle référence, "Protecting Professionals", et un nouveau site Web avec un volet privé pour les clients,

encore plus complet, plus clair et plus performant qu'auparavant.

Je vous conseille d'utiliser régulièrement ce volet privé destiné aux clients, en particulier pour les éléments suivants:

- Le téléchargement de contrats types. Il est important, à cet égard, que notre site Web mette toujours à disposition les documents types avec les clauses les plus récentes, adaptées à la législation la plus récente, et aussi à l'évolution de la jurisprudence.
- Consultation de notre bibliothèque de connaissances. Celle-ci comprend non seulement des FAQ, mais aussi les documents de référence relatifs à nos séminaires, les archives complètes de nos Bulletins et e-Bulletins, la jurisprudence...
- Téléchargement de vos certificats d'assurance.
- Remplissage de déclarations d'honoraires (avec une fonction de mémoire)
- Déclaration en ligne de sinistres...

Notre objectif est de développer davantage encore les fonctionnalités en ligne pour votre confort, sans compromettre l'une de nos valeurs clés, à savoir le contact personnel.

C'est ainsi que nous pouvons devenir ou rester pour vous un assureur idéal. Et c'est notre ambition.

Rebecca Ramboer
Administratrice déléguée

Au sommaire de ce numéro:

Edito

Problèmes fréquents dans la rédaction des rapports d'attribution: les règles relatives aux modifications de quantités

Dégâts aux voisins: les responsabilités examinées à la loupe

Séance d'information a posteriori « Jusqu'où va le devoir d'information et de conseil de l'architecte? »

1
2
5
8

Problèmes fréquents dans la rédaction des rapports d'attribution: les règles relatives aux modifications de quantités

Le contrôle des rapports d'attribution

Voici près de dix ans, Protect décidait de fournir une assistance juridique à ses assurés pour la rédaction du rapport de contrôle des offres pour les marchés publics, après que Protect fut confronté à un nombre accru de cas de responsabilité de l'architecte fondés sur un avis juridique erroné dans le rapport d'attribution rédigé par l'assuré. Bien que l'architecte ne puisse pas être tenu de donner des conseils juridiques, mais uniquement de contrôler les aspects arithmétiques et techniques, une interprétation juridique est, de toute façon, souvent donnée dans le rapport d'attribution, ce qui peut aussi mettre en cause la responsabilité du concepteur sur le plan juridique.

À partir de 2004, il a donc été demandé aux concepteurs, par le biais des conditions de la police, de faire contrôler les rapports d'attribution par Protect avant de les transmettre à l'administration commanditaire.

Grâce à ce contrôle, de nombreux dossiers sinistres ont ainsi été évités au fil des ans, mais il est aussi clairement apparu que des problèmes identiques se posent souvent. Cela nous a donné l'idée de consacrer une série d'articles à la clarification de quelques principes et particularités à prendre toujours en considération dans les rapports d'attribution.

Etant donné que, dans l'intervalle, la nouvelle législation sur les marchés publics est entrée en vigueur le 1er juillet 2013, notre attention se portera également sur les différences avec la législation antérieure pour tous les marchés publiés à partir de la date précitée.

Notre premier article est consacré à la manière de traiter les modifications de quantités.

Dans quelle procédure?

Les dispositions légales prévoient que les soumissionnaires, compte tenu des documents du marché, de leurs connaissances professionnelles ou de leurs constatations personnelles, doivent apporter eux-mêmes les corrections quand ils découvrent des erreurs dans les quantités mentionnées dans le métré. Ils doivent joindre une note justifiant ces corrections (article 83 AR Passation).

Les soumissionnaires doivent donc corriger eux-mêmes les erreurs qu'ils découvrent dans le métré et joindre une note à leur offre justifiant ces corrections.

Ensuite, l'administration vérifie (via le concepteur) si les corrections apportées sont correctes ou non et motive la raison pour laquelle la correction est acceptée ou non.

Les montants de commande de tous les soumissionnaires sont ensuite adaptés en fonction des quantités définitivement acceptées.

Pour les procédures d'adjudication, contrairement aux appels d'offres, une distinction est faite entre le montant pris en considération pour le classement et le montant de la commande, car, pour cette procédure, le législateur a prévu des règles spécifiques pour le traitement des quantités en moins, que nous allons expliquer ci-dessous.

Motivation de l'évaluation des modifications de quantités

Lorsque vous approuvez ou rejetez une remarque ou une modification de quantité proposée, vous devez expressément motiver la raison pour laquelle la modification demandée par le soumissionnaire est correcte ou non. Le soumissionnaire



doit en tout cas comprendre clairement où il a commis une erreur.

Il ne suffit pas, à cet égard, d'indiquer ne pas être d'accord et de recalculer et reconfirmer votre propre quantité, à moins que vous ayez reçu trop peu d'informations pour retrouver l'erreur du soumissionnaire. Dans ce cas, vous devez aussi expressément indiquer qu'en raison de ce manque d'informations, vous n'aviez pas d'autre choix que de recalculer votre propre quantité.

Dans les litiges entre l'administration et les soumissionnaires, l'administration ne pourra en effet se fonder que sur les informations fournies aux soumissionnaires. En principe, aucun nouvel élément ne peut être mis en avant.



TV BURO II & ARCHI+I – SILEGHEM & PARTNERS - Projet Bâtiment de bureaux Bekaert - © Klaas Verdru

“Dans la rédaction du rapport d’attribution, la motivation est essentielle”

Jeu des quantités lorsque le mode d’attribution est l’adjudication

L’article 97 AR Passation, d’application à la procédure d’adjudication, énonce les principes suivants:

a) La quantité acceptée est supérieure à la quantité initiale du métré. La quantité supérieure est alors appliquée à toutes les soumissions.

Exemple:

Le métré prévoit 100 m de câble pour un poste déterminé.

Un soumissionnaire fait remarquer, à juste titre, qu’il faut prévoir 150 m.

Par conséquent, 50 m sont ajoutés pour tous les soumissionnaires, à la fois en ce qui concerne le montant pris en considération pour le classement et le montant de la commande.

b) La quantité acceptée est inférieure au montant initial du métré, mais supérieure à la quantité indiquée par le soumissionnaire; seule sa soumission est adaptée pour le classement, conformément à la quantité acceptée après contrôle.

Exemple:

Le métré prévoit 100 portes.

Un soumissionnaire fait remarquer qu’il ne faut prévoir en réalité que 50 portes. Après contrôle, cette remarque s’avère partiellement justifiée: En définitive, il faut placer 60 portes.

Pour le montant pris en considération pour le classement, ce soumissionnaire ne bénéficie que d’une quantité en moins de 40 portes. Pour le montant de la commande, 40 portes sont déduites pour chaque soumissionnaire.

c) La quantité acceptée est inférieure à la quantité reprise dans le métré et également inférieure à la quantité calculée par le soumissionnaire. Seule sa soumission est adaptée en vue du classement, mais,

avec pour limite, la quantité qu’il a lui-même calculée.

Exemple:

Le métré prévoit 200 kg d’acier.

Un soumissionnaire corrige et indique qu’il ne faut prévoir que 140 kg. Après contrôle, il s’avère qu’il ne faut prévoir, en réalité, que 120 kg d’acier.

Pour le montant pris en considération pour le classement, on tient compte, pour le soumissionnaire qui a fait la remarque, de la quantité en moins de 60 kg d’acier qu’il a calculée.

Pour le montant de la commande, une quantité en moins de 80 kg est déduite pour chaque soumissionnaire, y compris le soumissionnaire qui a fait la remarque.

d) Le soumissionnaire propose une quantité supérieure à celle prévue dans le cahier des charges. Après contrôle, il s’avère que la quantité est inférieure à la quantité indiquée dans le métré. La quantité du métré est maintenue pour tous les soumissionnaires et n’a donc aucune influence sur le classement.



Exemple:

Le métré prévoit 100 m² de carrelage. Un soumissionnaire adapte cette quantité pour la porter à 120 m². Après nouveau calcul, il s'avère qu'il ne faut prévoir que 90 m². Pour le classement, il est tenu compte, pour chaque soumissionnaire, des 100 m² initialement prévus; pour le montant de la commande, une quantité de 90 m² est portée en compte pour chaque soumissionnaire.

Jeu des quantités lorsque le mode d'attribution est l'appel d'offres

Pour les appels d'offres, il n'y a aucune distinction à faire entre le montant pris en considération pour le classement et le montant de la commande. Le classement se fait sur les montants de commande après que toutes les modifications de quantités acceptées ont été portées en compte pour tous les soumissionnaires.

Nouvelle législation: adaptation des quantités présumées

Il y a du neuf pour les quantités présumées (QP).

L'ancienne législation relative aux marchés publics, en particulier l'article 96§2 de l'AR du 8 janvier 1996, stipulait que les quantités présumées ne pouvaient être corrigées qu'à condition que:

- d'une part, le cahier des charges autorise expressément que les quantités présumées puissent être corrigées; et que
- d'autre part, la modification proposée atteigne au moins 10% de la quantité du poste concerné.

La possibilité de correction de postes en QP ne doit plus être autorisée expressément dans le cahier des charges, conformément à l'article 83 AR Passation. La modification en plus ou en moins doit, cependant, s'élever à 25% au moins. Pour le soumissionnaire qui a proposé une réduction de QP, le prix total correspondant à la quantité ainsi réduite devient forfaitaire, à condition que et dans la mesure où le pouvoir adjudicateur accepte cette correction (art.97 § 2 alinéa 2 de l'AR du 15 juillet 2011).

Conclusion

Lorsqu'un soumissionnaire propose des modifications de quantités, il faut donc respecter certaines règles.

Si vous n'êtes pas d'accord avec leurs modifications, vous devrez motiver ce désaccord expressément.

Si ces modifications sont correctes ou même partiellement correctes, certaines règles doivent, en outre, être respectées, en fonction du mode d'attribution. Dans l'adjudication, les soumissionnaires sont 'récompensés' pour leur vigilance: eux seuls peuvent bénéficier de la quantité en moins acceptée au regard de leur classement.

Par rapport à l'ancienne législation, il faut également souligner que les quantités présumées peuvent dorénavant être toujours adaptées, à condition que la correction proposée s'élève au moins à 25% du poste concerné.

Il est important de connaître et de pouvoir appliquer ces règles, car celles-ci sont nécessaires à l'établissement du classement et font partie de la vérification arithmétique, qui est considérée comme une obligation de résultat dans le chef de l'architecte.

*Tom Cromphout
Juriste du service d'études de Protect*

*Marijke Evens
Juriste d'entreprise de Protect*

Dégâts aux voisins: les responsabilités examinées à la loupe

Droit de construire versus dégâts aux voisins

Les dégâts aux voisins arrivent en troisième position parmi les sinistres les plus fréquents auxquels PROTECT est confronté en qualité d'assureur en responsabilité professionnelle de concepteurs et d'autres professionnels de la construction.

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements (article 544 C. civ.). Cet article du Code civil reconnaît à chacun le droit de construire sur sa propriété.

Cet article prévoit également que toute personne qui construit et qui trouble l'équilibre entre deux immeubles voisins, est tenue de dédommager la partie lésée lorsqu'un lien de causalité peut être prouvé entre les dégâts aux voisins et les travaux de construction.

Les dégâts aux voisins entraînent souvent une action contre les professionnels de la construction. Quand ce n'est pas le maître de l'ouvrage qui interpelle ses cocontractants pour des fautes éventuelles dans l'exécution de leur mission contractuelle, c'est un voisin lésé, sur la base de l'article 1382 C. civ. qui prévoit que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Jurisprudence et responsabilités

Bien que, en cas de faute éventuelle et de lien de causalité, c'est essentiellement l'entrepreneur qui est responsable des dommages causés par les actes matériels qu'il pose sur le chantier, l'architecte et l'ingénieur (et aussi, dans une moindre mesure, le coordinateur de la sécurité quand il y a des dommages corporels) ne sont pas épargnés par des actions juridiques et la mise en cause de leur responsabilité. A cet égard, le rapport d'expertise est souvent aveuglément

suivi, sans tenir compte du lien de causalité entre les dommages et la faute.

La tâche de contrôle de l'architecte et/ou de l'ingénieur est souvent le bâton dont on se saisit pour frapper.

L'un des moments délicats pour les dégâts aux voisins sont les travaux d'excavation et de soutènement. Une faute d'exécution combinée à une faute de conception et/ou de contrôle constitue une conclusion régulière - pas toujours justifiée - à cet égard. En ce qui concerne aussi bien la méthode de détermination de la cause que le lien de causalité entre les dommages et la faute, des critiques sont souvent formulées à l'égard de la jurisprudence majoritaire.

“Grande diversité dans la jurisprudence relative aux dégâts aux voisins”

Dans un **premier cas**, l'expert judiciaire a estimé que les causes des dommages résidaient dans le dépassement pré-existant de la pression de fondation admissible (20%), la présence de fissures mal réparées de joints antérieurs (25%), les vibrations causées lors de la pose de profils de la paroi berlinoise (4%), les vibrations causées par des excavatrices (6%), le surbaissement limité du soutènement aussi longtemps que la zone contiguë n'était pas chargée (40%) et le sous-dimensionnement de l'égout (5%)

La pondération de la gravité des erreurs respectives est effectuée de manière totalement arbitraire par l'expert, souvent suivi par le tribunal. Effectivement, on ne trouve pas toujours de raison technique objective à cette répartition en pourcentages.

L'architecte s'est vu attribuer, dans ce cas, une responsabilité de 40% pour le surbaissement limité du soutènement ou 16% du total des dommages, ce qui a également été confirmé par le tribu-



Conception: architecten- en ingenieursbureau D'hondt en collaboration avec arch. Carl Claeys
Projet: Depot 102 - centre logistique de Courtrai
Maître d'ouvrage: la ville de Courtrai, représentée par ir.-arch. Mathieu Desmet
Entrepreneur principal: Stadsbader - Harelbeke

nal, dont la décision a fait l'objet d'un recours.

Il est reproché à l'architecte de n'avoir pas effectué d'études préliminaires suffisantes et d'avoir fait un calcul imprécis de la capacité de charge. La question se pose ici de savoir jusqu'où l'architecte doit aller dans son devoir d'information et dans l'étude préliminaire des immeubles voisins.

En l'espèce, il a été établi que l'architecte avait bien demandé les plans au syndic de l'immeuble voisin et avait mesuré sur place, dans la mesure du possible, la structure de l'immeuble. Cependant, l'architecte ne savait pas (et n'en a pas non plus été informé par le syndic de l'immeuble voisin) que ce bâtiment avait déjà été transformé à plusieurs reprises et que, au fil du temps, plusieurs étages avaient été ajoutés. L'architecte s'est fié à la communication qui lui a été faite. Il est toujours facile, après la manifestation des dommages, de dire que ces informations devaient être mises en doute. Pour évaluer correctement les



Conception: Architecten Achtergael - Projet: Kantoorgebouw Braet à Nieuwpoort - © Filip Dujardin

informations que l'architecte a reçues, il faut se replacer au moment où les dommages ne sont pas encore survenus et apprécier si, à ce moment-là, l'architecte devait raisonnablement douter des informations reçues ou s'il pouvait estimer que ces informations apportaient une réponse correcte à ses questions. C'est la personne qui fournit des informations incomplètes qui faillit à son devoir de fournir des informations. Le devoir d'information implique aussi qu'aucun élément important ne peut être dissimulé. Le syndic de l'immeuble sinistré avait donc un double devoir et devait fournir des informations correctes, mais aussi signaler spontanément tout ce qui pouvait être important.

Dans un **second cas**, la cour d'appel a décidé que l'architecte était en partie responsable, car il aurait dû constater - indépendamment de la présence de l'entrepreneur spécialisé et de l'ingénieur -, à la fois dans la phase de conception et dans la phase de chantier, que les travaux de soutènement à risques ont été sous-estimés par l'ingénieur en stabilité et l'entrepreneur, qu'aucun document n'a été soumis à cet égard au préalable et que l'ingénieur en stabilité n'a pas répondu de manière suffisamment adéquate aux questions de l'entrepreneur.

Bien que l'entrepreneur ne soit pas resté impuni, le fait que la réalisation incorrecte des travaux de soutènement fût la cause principale des dommages, n'a pas été suffisamment pris en considération. Par ailleurs, il n'a pas été suffisamment

pris en considération qu'un entrepreneur, même lorsqu'il ne détermine pas lui-même la méthode de soutènement, a un devoir d'avertissement si la conception est inadéquate.

A l'exact opposé de ce cas, on trouve une décision de la cour d'appel d'Anvers, qui a décidé qu'il n'incombe pas à l'architecte d'effectuer lui-même ou de contrôler les mesures du spécialiste en épuisement. Cela fait partie des techniques particulières pour lesquelles des spécialistes sont désignés. L'intervention de l'architecte doit être considérée dans le contexte de la direction du chantier, qui était assurée par le maître d'œuvre lui-même, lequel disposait des connaissances et de l'expérience nécessaires à cet égard en tant qu'entreprise de construction et de promotion immobilière.

En ce qui concerne l'ingénieur, la jurisprudence n'est pas toujours unanime. Une partie de la jurisprudence estime que lorsque l'ingénieur est chargé de l'étude de la nouvelle construction, il doit limiter sa mission à cette nouvelle construction et n'a donc pas à se préoccuper des travaux de soutènement ou des mesures de préservation de l'immeuble voisin. Cela relève de la mission générale de l'entrepreneur spécialisé. Une autre partie de la jurisprudence pense que l'ingénieur doit tenir compte de l'état et de la stabilité de la partie à soutenir et de l'état actuel de l'immeuble voisin et affirme donc, à tort, que la présence d'un entrepreneur spécialisé l'exonère de toute responsabilité.

Dégâts et lien de causalité

Indépendamment des responsabilités, l'évaluation des dégâts n'est pas toujours correcte.

Dans le cas 1 (voir ci-dessus), le tribunal a estimé que, même s'il y avait une prédisposition de l'immeuble sinistré en raison de ses mauvaises fondations, du mauvais dimensionnement de ses égouts et des dommages qu'il avait déjà subis en réalité à la suite de l'accroissement de la pression des fondations, les inconvénients liés à cet équilibre instable ne peuvent pas être attribués aux propriétaires, mais à l'architecte et à l'entrepreneur de la nouvelle construction adjacente.

“Pour la détermination des dommages, tenir compte de: dégâts - lien de causalité prédisposition”

Mais cela est faux. Lorsque la nuisance excessive est la conséquence de la sensibilité professionnelle, il n'y a pas matière à dédommager. Souvent, les tribunaux ne tiennent pas suffisamment compte de cette réalité juridique selon laquelle il doit toujours exister un lien de causalité entre les dommages et la construction d'un nouvel immeuble et que pour des dommages imputables à une mauvaise construction et/ou à de mauvaises réparations de l'immeuble sinistré, seule

la personne sinistrée doit assumer la responsabilité. La fraction de la responsabilité consécutive à la réceptivité et à l'erreur de l'équilibre précaire doit être retirée de la réclamation de la victime.

La responsabilité nécessite la preuve de la faute dans le lien de causalité par rapport aux dommages. (Cass. 1er avril 2004, Arr. Cass., 2004, p. 549, concl. WERQUIN). Lorsque la construction du nouvel immeuble a rendu visibles des dégâts qui étaient intrinsèquement présents dans l'immeuble voisin du fait de sa prédisposition, il n'y a pas de lien de causalité avec le travail et l'architecte, l'ingénieur et/ou l'entrepreneur ne peuvent pas non plus être tenus de payer ces dégâts.

“Mieux vaut prévenir que guérir”

Par ailleurs, si certaines précautions pouvaient prévenir ou réduire des dommages, les coûts de ces mesures seraient supportés par le maître d'ouvrage et jamais par les partenaires de la construction. Le tribunal omet souvent, à tort, de faire une distinction entre la réparation du dommage et les frais d'optimisation de la méthode de construction. En affirmant que le maître d'ouvrage ne doit pas participer aux frais, le tribunal méconnaît les principes selon lesquels un dommage n'est pas seulement le résultat d'une faute, mais qu'il peut être aussi celui de la perturbation de l'équilibre.

Le coût des travaux à effectuer ne peut jamais être imputé aux professionnels de la construction et les économies que fait un maître d'ouvrage en ne prenant pas lui-même, par exemple, des mesures de soutènement ou de protection supplémentaires, ne peuvent être ensuite répercutées sur la partie responsable et devraient être mises à la charge du client dans l'évaluation des dommages.

Enfin, il n'est pas toujours tenu compte de la vétusté de l'immeuble sinistré dans l'évaluation de l'étendue de ses dégâts. La rédaction d'un PV d'état des lieux peut exclure toute discussion éventuelle et, à tout le moins, faciliter la charge de la preuve.

Conclusion:

Une réponse incontestable quant à la responsabilité en matière de dégâts aux voisins n'existe pas. Il existe une grande diversité dans leur évaluation et beaucoup de choses dépendent des circonstances particulières du dossier et du tribunal devant lequel on plaide l'affaire. Cependant, il est clair que les décisions rendues par les tribunaux sont souvent critiquables.

Afin d'éviter toute discussion, il est toujours préférable de prévenir plutôt que de guérir et il est également conseillé de faire preuve de l'attention et de la prudence nécessaires dans la construction d'un nouvel immeuble à côté d'un bâtiment existant.

Il est important - sans vouloir être exhaustif -, par exemple, de constater, dans un PV, l'état actuel de l'immeuble voisin, de (faire) réaliser une étude préliminaire, si nécessaire, de donner les instructions écrites nécessaires et/ou formuler des réserves ou veiller à ce qu'elles soient faites et demander, au besoin, au maître d'ouvrage de recueillir les conseils de spécialistes afin de faire réaliser les études nécessaires, même si cela entraîne des surcoûts pour le maître d'ouvrage. Si le maître d'ouvrage veut faire des économies dans la méthode d'exécution, il faut l'informer des conséquences possibles et du fait qu'il devra supporter le coût de ces conséquences.

Conclure des accords clairs concernant la mission que l'on a et demander à recueillir, si nécessaire, les conseils de spécialistes.

Prévoir également éventuellement dans le cahier des charges que l'entrepreneur doit prendre, à ses propres risques et frais, toutes les mesures nécessaires pour éviter des dommages ou des accidents.

Les cas précités n'ont qu'une valeur d'exemple et ne constituent certainement pas une jurisprudence unanime. Le but est précisément de montrer ainsi la diversité de la jurisprudence.

*Nathalie Heymans
Juriste-chef de service Sinistres Protect*



Architecten- en studie bureau denc! studio byba
Projet Klimaatloods Natuurpunt Gentbrugge

Séance d'information a posteriori « Jusqu'où va le devoir d'information et de conseil de l'architecte? »

Organisation et participation

Les 7, 9 et 14 octobre 2014, Protect a organisé, pour ses assurés, trois séances d'information portant sur le thème du devoir d'information et de conseil de l'architecte.

La forte participation et les nombreuses questions pendant et après les exposés témoignent de l'intérêt des auteurs de projets. Par conséquent, nous vous présentons ci-après un résumé des sujets abordés.

Thèmes

En guise d'introduction, il a été précisé que le devoir d'information implique aussi bien la collecte que la communication d'informations correctes. Le devoir d'information ne repose pas tant sur un texte légal clair que sur le Règlement de Déontologie, qui en est la source la plus concrète. La jurisprudence majoritaire détermine également les obligations de l'architecte.

Le devoir d'information doit être considéré comme une obligation de moyens, car sa portée dépend notamment de la qualité du maître d'ouvrage et des autres partenaires de la construction.

Par la suite, nous avons approfondi le devoir d'information de l'architecte à l'égard du permis d'urbanisme, des normes applicables, de la nature du sol et de la nécessité de sondages et d'une étude spécialisée de la fondation, ainsi que des questions relatives à la réglementation PEB et à la coordination de la sécurité. Tous ces règlements font partie des connaissances professionnelles par excellence de l'architecte. Ce sont des informations que le maître d'ouvrage peut attendre de son architecte.

Sur la base d'un certain nombre de situations concrètes, il a été démontré qu'il ne suffit pas d'informer de l'existence de règles générales, mais qu'il convient toujours d'examiner si des règles spécifiques ne s'écartent pas des règles générales, en particulier à l'égard des autorisations nécessaires, à présent que les règlements d'urbanisme provinciaux et communaux peuvent déroger aux dispositions plus générales de la réglementation régionale.

Informé de l'existence d'une norme particulière ne suffit pas toujours non plus: le cas échéant, la collaboration au non-respect de cette norme doit être refusée.

Les informations relatives à la désignation d'un bureau d'études indépendant et expert ainsi qu'à la mission à confier à ces spécialistes font aussi partie de ce devoir d'information.

L'obligation d'information financière et le "contrôle du budget" constituent également des points qui ont fait l'objet de discussions. Il en ressort que de nombreux problèmes peuvent être évités lorsque les parties prennent des accords contractuels clairs.

Le devoir de conseil pour la désignation de l'entrepreneur a également fait l'objet de discussions.

Il a été conclu, à cet égard, qu'il est important de vérifier que l'entrepreneur possède l'attestation d'établissement requise et aussi quelle est sa situation financière.

Quelques particularités relatives à l'obligation d'information dans le cadre d'un marché public ont aussi été abordées.

Un point important, en l'occurrence, est que le maître d'ouvrage ne peut pas exiger simplement de l'architecte que



Session d'information 9 octobre 2014, Communicatieloft Gand

celui-ci lui donne des conseils juridiques. Bien que l'architecte soit censé connaître la législation spécifique aux marchés publics et pouvoir l'appliquer pour ce qui concerne sa mission, par exemple pour l'établissement d'un classement approprié dans le rapport d'attribution, on ne peut pas attendre de sa part qu'il donne des conseils juridiques sur les points litigieux dans le cadre de l'examen de la régularité.

Les personnes qui n'ont pas pu être présentes ou qui souhaitent de plus amples informations peuvent trouver les diapositives et ces informations dans le volet clients du site Web Protect.



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



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Entreprise d'assurances agréée sous le numéro de code 1.009