

## Numéro spécial **L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale habitation**

*Quelle année mouvementée. Nous avons rarement vu une nouvelle loi soulever autant de questions. Du côté de nos clients et courtiers, mais aussi du nôtre, en tant qu'assureur. Ce bulletin doit vous permettre d'y voir plus clair.*

pas, par exemple, les vices cachés légers. Or, un très grand nombre de sinistres sont précisément dus à ce type de défauts.

***“La nouvelle assurance obligatoire pour la responsabilité décennale habitation ne couvre pas les vices cachés légers.”***

Par ailleurs, la loi Peeters-Ducarme (en cours d'élaboration) imposera, à nouveau, aux architectes une obligation légale d'assurance pour la totalité de la responsabilité civile professionnelle, à l'exception de la responsabilité décennale. Cette obligation d'assurance s'appliquera également à tous les autres prestataires de services du secteur de la construction. Cette loi se fait encore un peu attendre. Dans l'intervalle, il reste néanmoins pertinent de réfléchir aux différents changements.

**À quelles habitations s'applique la nouvelle obligation d'assurance de la loi Peeters-Borsus ? Quels sont les aspects couverts ou non ? Quelles solutions d'assurance existe-t-il ? Quid de la tâche de contrôle supplémentaire de l'architecte ? Nous allons tenter de mettre de l'ordre dans ce bulletin.**

*Rebecca Ramboer  
Administratrice déléguée*



REBECCA RAMBOER  
ADMINISTRATRICE DÉLÉGUÉE

## ***Mieux assurés après la loi Peeters-Borsus.***

Le 1er juillet 2018, l'obligation d'assurance pour la responsabilité civile professionnelle des architectes a quelque peu changé. Depuis 2007, suite à la loi Laruelle de 2006, l'architecte était légalement tenu d'assurer la totalité de sa responsabilité professionnelle. Cette assurance légale obligatoire a été supprimée et remplacée par deux nouvelles réglementations : la loi Peeters-Borsus (M.B. du 9 juin 2017) et la loi Peeters-Ducarme, en cours d'élaboration.

Actuellement, suite à la suppression de l'obligation d'assurance prévue dans la loi Laruelle par la nouvelle loi Peeters-Borsus, l'obligation d'assurer la responsabilité civile professionnelle de l'architecte est redevenue une simple obligation déontologique. Une nouvelle obligation légale d'assurance a cependant été introduite : l'architecte, l'ingénieur en stabilité et les entrepreneurs qui participent au gros œuvre fermé et couvert doivent désormais assurer directement leur responsabilité décennale pour les habitations dont le permis définitif a été délivré après le 30 juin 2018 et ce sans possibilité de résiliation. À l'arrêt des activités, la couverture postériorité pour la responsabilité décennale habitation sera donc maintenue.

Cette couverture obligatoire de la responsabilité décennale prévue par la loi Peeters-Borsus s'applique uniquement aux défauts qui peuvent compromettre la stabilité ou la solidité, ainsi qu'aux défauts d'étanchéité susceptibles de compromettre la stabilité ou la solidité. Elle ne concerne

**dans ce  
numéro**

**La loi Peeters-Borsus : une obligation d'assurance pour la responsabilité décennale habitation ?**

Responsabilité décennale — 02

L'obligation légale d'assurance de la loi Peeters-Borsus — 04

Nouvelle obligation de contrôle relative aux attestations d'assurance — 06

**Quel produit d'assurance choisir ?**

Police intégrée Responsabilité civile — 09

La police par projet — 11



## ***La loi Peeters-Borsus : une obligation d'assurance pour la responsabilité décennale habitation***

***La responsabilité décennale a occupé intensivement les esprits en raison de la loi du 31 mai 2017.***

***Celle-ci oblige, en effet, les entrepreneurs, architectes et autres prestataires de services du secteur de la construction à assurer leur responsabilité décennale pour les habitations dont le permis définitif a été délivré après le 30 juin 2018.***

### ***Responsabilité décennale***

Cette responsabilité décennale est prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil (C. civ.).

Selon l'article 1792 C. civ., si l'édifice construit à prix fait périt en tout ou en partie par le vice de la construction, ou même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans.

L'article 2270 C. civ. stipule qu'après dix ans, l'architecte et l'entrepreneur sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés.

L'article 1792 C. civ. établit donc le principe de la responsabilité décennale, tandis que l'article 2270 C. civ. précise qu'il s'agit d'un délai de prescription.

La responsabilité décennale s'applique aux entrepreneurs et architectes, mais l'article 6 de la loi réglementant la construction d'habitations (également connue sous le nom de loi Breyne) l'étend aux promoteurs. La jurisprudence et la doctrine précisent que cette responsabilité incombe également aux bureaux d'études.

Cependant, seuls les architectes, les ingénieurs en stabilité et les entrepreneurs qui participent au gros œuvre fermé et couvert sont désormais tenus de s'assurer en vertu de la nouvelle loi Peeters-Borsus.



La responsabilité décennale présuppose les aspects suivants :

- Il doit être question d'un défaut grave qui affecte la solidité du bâtiment : soit un défaut de construction, soit un défaut dans le sous-sol. Sont généralement considérés comme défauts graves les défauts dans les fondations, planchers ou voûtes en béton, les infiltrations d'eau et fissures importantes...
- Il doit s'agir d'un bâtiment ou d'une rénovation importante : le bâtiment entier ou une grande partie de celui-ci (par ex. le toit) périt ou risque de périr.

La loi fixe l'agrément des travaux comme point de départ de la responsabilité décennale. Toutefois, le législateur ne détermine pas le moment où a lieu l'agrément des travaux, à l'exception de la loi relative aux marchés publics et de la loi réglementant la construction d'habitations qui précisent que la réception des travaux vaut agrément des travaux et point de départ de la responsabilité décennale.

Ces deux lois prévoient une double réception. Cette dernière n'est pas prévue pour les bâtiments qui ne relèvent d'aucune de ces lois, mais dans la pratique, le système de la double réception est systématiquement appliqué. Si une double réception est prévue, la responsabilité décennale commence au moment de la réception définitive, sauf stipulation contraire. Il est donc important de convenir, par contrat, que la réception provisoire vaut agrément des travaux et point de départ de la responsabilité décennale. Par ailleurs, il est conseillé de le répéter dans le PV de réception provisoire.

La responsabilité décennale est une responsabilité d'ordre public. Elle ne peut donc être exclue ou limitée par contrat. On ne peut y déroger sous prétexte que le maître d'ouvrage n'a pas rempli ses obligations. L'exceptio non adimpleti contractus ne s'applique donc pas.

La responsabilité est liée au bâtiment et peut être invoquée par tout acquéreur successif pendant le délai de prescription. Elle s'applique également dans la relation entre entrepreneur et sous-traitant.

**La responsabilité décennale ne doit pas être confondue avec la responsabilité pour vices cachés légers, qui peut également durer dix ans puisque toute action contractuelle se prescrit par dix ans et que la responsabilité contractuelle est une action contractuelle.**

La responsabilité pour les vices cachés légers peut toutefois être raccourcie. Des exemples de vices cachés légers sont, par exemple, des portes qui se déforment, des fissures dans les murs intérieurs...

Il n'est pas toujours aisé de distinguer ce qui relève ou non de la responsabilité décennale de l'art. 1792 C. civ. Selon les circonstances, les fissures dans les planchers peuvent être considérées comme des défauts graves ou des vices cachés légers. Les infiltrations d'eau peuvent, en fonction des circonstances concrètes, relever ou non de la responsabilité décennale prévue à l'art. 1792 C. civ.



## *L'obligation légale d'assurance de la loi Peeters-Borsus*

### **Qui est soumis à l'obligation d'assurance ?**

La loi Peeters-Borsus (M.B. 9 juin 2017) impose l'obligation d'assurance :

- Aux entrepreneurs qui effectuent, contre rémunération directe ou indirecte, pour le compte d'autrui, des travaux immobiliers dans des habitations situées en Belgique pour lesquels l'intervention d'un architecte est légalement obligatoire.
- À l'architecte de l'habitation.
- Aux prestataires de services qui fournissent, contre rémunération directe ou indirecte, pour le compte d'autrui, des prestations intellectuelles relatives aux travaux immobiliers effectués dans des habitations situées en Belgique pour lesquels l'intervention d'un architecte est légalement obligatoire.

L'obligation légale d'assurance pour la responsabilité décennale s'applique donc aux entrepreneurs, architectes et autres prestataires de services dans le secteur de la construction d'habitations.

### **Quels sont les entrepreneurs et prestataires de services soumis à l'obligation d'assurance et pour quels travaux ?**

Il doit dans tous les cas s'agir de travaux immobiliers rémunérés sur une habitation, pour lesquels l'intervention d'un architecte est légalement requise. En outre, cette habitation doit être située en Belgique et le permis définitif pour les travaux doit avoir été délivré après le 30 juin 2018.

Il s'agit des entrepreneurs qui participent au gros œuvre fermé et couvert et dont la responsabilité décennale peut être compromise pour des défauts de stabilité ou de solidité ou des problèmes d'étanchéité affectant la stabilité ou la solidité. Outre les entrepreneurs généraux, il y a également des entrepreneurs chargés des fondations, de la structure du toit, des travaux de façade, de la menuiserie extérieure, etc. Ne sont pas soumis à cette obligation: les entrepreneurs chargés de la finition intérieure, des installations sanitaires et de chauffage, les peintres, les poseurs de sols, les charpentiers d'intérieur, etc. Des doutes peuvent exister quant à l'obligation d'assurance pour les plombiers et les électriciens. S'ils ne sont pas en mesure de présenter une attestation d'assurance, il est préférable que le maître d'ouvrage obtienne un avis juridique.

En ce qui concerne les prestataires de services qui fournissent des prestations intellectuelles, les architectes et les ingénieurs en stabilité sont tenus de souscrire une assurance pour leur responsabilité décennale. Les promoteurs immobiliers, les architectes d'intérieur, les coordinateurs de sécurité, etc. n'y sont pas contraints. Des doutes concernent les bureaux d'études techniques.

### À quels projets s'applique l'obligation d'assurance ?

Le champ d'application de la loi Peeters-Borsus se limite aux travaux de construction et de rénovation effectués dans des bâtiments destinés principalement (plus de 50 % de la superficie) à l'habitation.

Il ne concerne que les habitations en Belgique dont le permis définitif a été délivré après le 30 juin 2018 et dont les travaux sont affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule. Les logements collectifs sont exclus. Ces derniers comptent au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire utilisé par des personnes sans lien familial.



#### OUI

- habitations unifamiliales immeubles à appartements
- lofts
- habitations avec bureau (si le bureau occupe moins de 50 % de la surface)
- projets mixtes si la surface destinée au logement représente plus de 50 %
- etc.

#### NON

- maisons de repos
- hôpitaux
- institutions
- couvents
- hôtels
- chambres d'étudiants
- chambres pour travailleurs saisonniers
- etc

#### CAS LITIGIEUX

- résidences-services : bâtiment distinct par famille ou personne seule ?
- habitations communautaires sans liens familiaux

### Que convient-il d'assurer ?

Seule la responsabilité décennale pour défauts qui affectent la stabilité et la solidité et pour les problèmes d'étanchéité qui compromettent la stabilité ou la solidité de l'habitation est soumise à l'obligation d'assurance. La loi énumère les dommages qui peuvent être exclus de la garantie. Il s'agit notamment des dommages esthétiques, des dommages causés intentionnellement, des dommages visibles ou des défauts déjà connus au moment de la réception provisoire, des dommages purement immatériels et des dommages inférieurs à 2 500 euros.

### Quelle garantie prévoit la loi ?

La garantie pour les dommages matériels et immatériels consécutifs (en ce compris les dommages causés aux tiers) est d'au moins 500 000 € par sinistre (montant abexé avec indice de base du 1er semestre de 2007). Pour les projets dont la valeur de reconstruction est inférieure à 500 000 euros, la garantie peut correspondre à la valeur de reconstruction du bâtiment. Le preneur d'assurance peut également opter pour un montant assuré plus élevé, au choix.

La couverture est irrévocablement acquise pour une période de 10 ans à compter de l'agrégation des travaux. Tous les partenaires de la construction doivent remettre leur attestation d'assurance à l'architecte au plus tard avant le début du chantier.

En règle générale, l'indemnisation est versée directement au tiers lésé, à moins que la partie responsable n'ait déjà payé l'indemnisation due.

### Sous quelle forme l'assurance doit-elle être souscrite ?

La législation prévoit que l'assurance peut être souscrite sous la forme d'une police annuelle ou d'une police par projet, conclue globalement pour le compte de toutes les personnes soumises à l'obligation d'assurance ou individuellement par personne soumise à l'obligation d'assurance (éventuellement par groupe de personnes soumises à l'obligation d'assurance).

La garantie doit toutefois être prévue dès le départ pour la totalité des dix ans après l'agrégation des travaux et confirmée pour les entrepreneurs et autres prestataires de services par la remise d'une attestation d'assurance au maître d'ouvrage et à l'architecte avant l'entame des travaux.

Tout comme la responsabilité décennale, l'attestation d'assurance est liée au bâtiment et sera transférée en cas de vente de l'habitation avant la fin de la période de responsabilité décennale.

## ***Nouvelle obligation de contrôle relative aux attestations d'assurance***

**Depuis le 1er juillet 2018, l'architecte est tenu de contrôler les attestations d'assurance de ses partenaires et risque une amende s'il omet de le faire.**

Cette obligation de contrôle se limite à la remise de l'attestation d'assurance pour la responsabilité décennale sans s'étendre au contenu de celle-ci. Le contenu tombe sous la responsabilité de l'assureur sauf si le contenu est précisé dans le cahier des charges.

Étant donné que la responsabilité décennale est liée à l'immeuble, il est indispensable de prévoir la possibilité pour les notaires de consulter ces attestations. Compte tenu de cette nécessité, la loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière d'Économie prévoit un registre dont le traitement est confié à l'Union professionnelle des entreprises d'assurance. À cette fin, Datassur a développé une plate-forme pour télécharger et consulter les attestations. Le téléchargement incombe aux assureurs.

**L'architecte doit s'assurer que les entrepreneurs et les prestataires de services remettent l'attestation d'assurance au maître d'ouvrage et à lui-même avant l'entame des travaux.** Dans le cas contraire, il doit exiger l'attestation. Le registre des contrats d'assurance concernés pourra notamment être consulté par l'architecte ainsi que par le notaire en cas de vente du bien immobilier avant l'écoulement du délai de responsabilité décennale des acteurs du bâtiment.

Deux types d'attestations d'assurance, liés aux types de polices prévus par la loi du 31 mai 2017, sont actuellement proposés : une attestation d'assurance globale et une attestation d'assurance individuelle. Chaque attestation doit contenir les informations requises par la loi.

L'attestation d'assurance globale atteste que la responsabilité décennale de tous les acteurs de la construction soumis à l'obligation d'assurance est garantie pour un projet spécifique. L'attestation d'assurance individuelle atteste que la responsabilité décennale d'un ou plusieurs acteurs de la construction est garantie pour un projet spécifique.

**Aucune attestation d'assurance ne peut être fournie ? L'architecte doit alors en prendre note, informer le maître de l'ouvrage et lui demander d'empêcher l'entrepreneur ou le prestataire de services d'accéder au chantier. Bien entendu, cette démarche n'est pas toujours aisée dans la pratique. Que faire en présence de cas litigieux, où il n'est pas certain que l'entrepreneur ou le prestataire de services doit s'assurer ? L'architecte doit alors donner des conseils techniques au maître d'ouvrage s'il s'agit de travaux au gros œuvre fermé et couvert et lui recommander de se faire assister juridiquement.**

Que se passe-t-il si l'entrepreneur entame ou poursuit les travaux sans attestation d'assurance ? Le législateur n'a pas donné à l'architecte les moyens de forcer l'entrepreneur ou le prestataire de services à fournir l'attestation. Seul le maître d'ouvrage est en mesure de le faire. Mais que se passera-t-il si ce dernier ne tient pas compte des conseils de son architecte et permet à l'entrepreneur d'entamer ou de continuer les travaux ? **Il n'est pas facile pour l'architecte, qui entretient une relation de confiance avec son maître d'ouvrage, de le dénoncer aux fonctionnaires désignés par la loi. Interrompre sa mission d'architecte ne constitue pas non plus la meilleure solution. À ce sujet, le S.P.F. Économie nous renvoie vers l'Ordre des Architectes.**

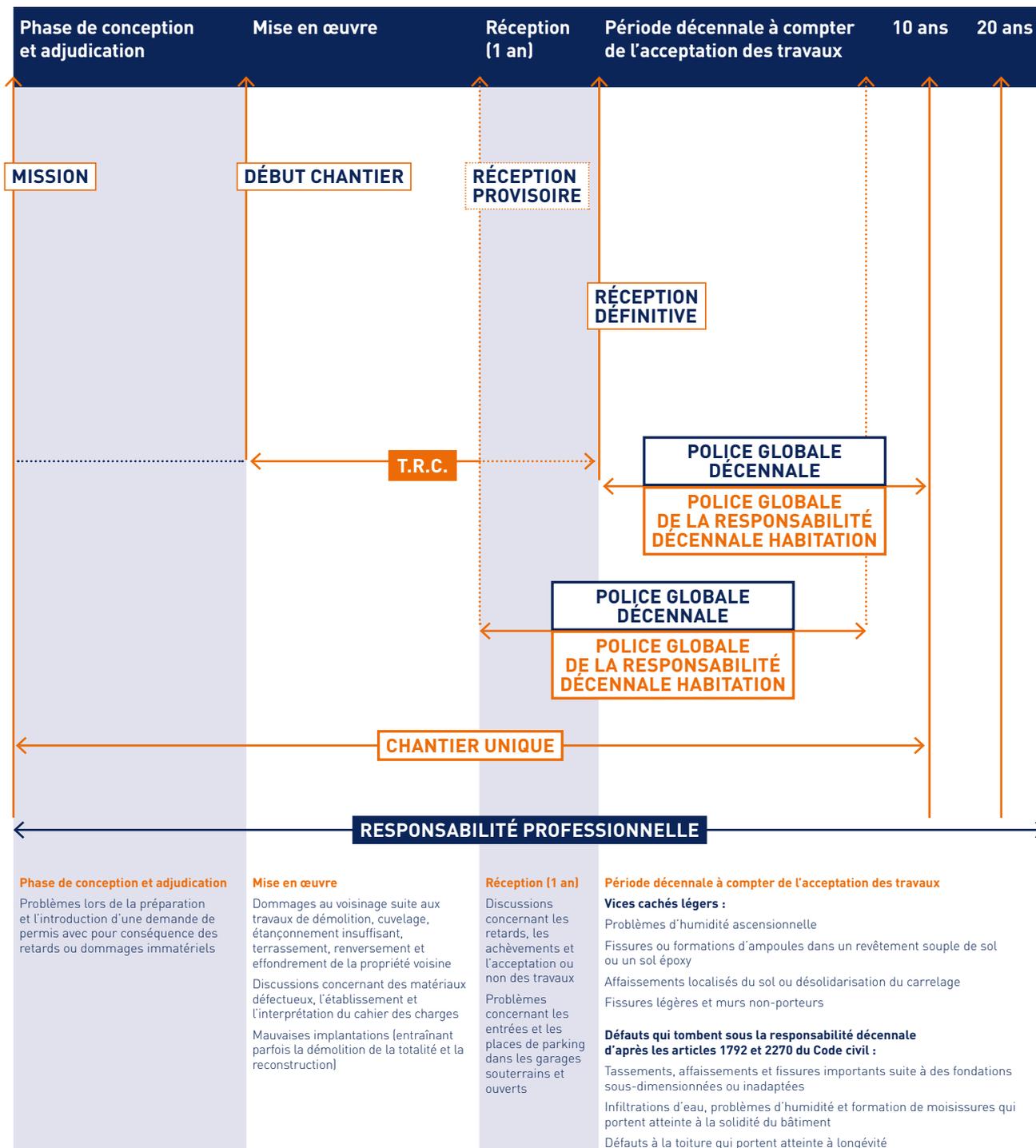
L'architecte devra pouvoir prouver qu'il a rempli son obligation de contrôle au mieux de ses capacités. Il lui est ainsi conseillé d'envoyer un courrier recommandé à son maître d'ouvrage pour lui demander d'arrêter les travaux et pour forcer la partie soumise à l'obligation d'assurance à fournir l'attestation d'assurance manquante.

Protect veut faciliter le contrôle des architectes quant à la remise des attestations d'assurance de la responsabilité décennale habitation par le biais de l'outil My Protect, dans lequel toutes les assurances techniques de la construction peuvent également être téléchargées.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des différentes assurances techniques de la construction, avec leurs périodes d'assurance type et quelques exemples courants de sinistres par période. 

Ci-dessous vous trouverez un aperçu des assurances techniques possibles, avec leurs périodes types de couverture et par période quelques exemples de sinistres courants.

## ASSURANCES TECHNIQUES : UN APERÇU



## ***Quel produit d'assurance choisir ?***

*Par le passé, l'entrepreneur, l'ingénieur et l'architecte étaient déjà responsables de leurs travaux pendant 10 ans. Toutefois, tous les intervenants à l'acte de construction n'assuraient pas cette responsabilité. Seul l'architecte y était obligé. Lorsqu'un autre partenaire de la construction n'était pas assuré et/ou insolvable, le maître d'ouvrage ou la personne lésée n'était jamais sûr d'être indemnisé en cas de sinistre. La nouvelle loi Peeters du 31/05/2017 répond en partie à ce problème. Désormais, elle oblige également les ingénieurs et entrepreneurs qui participent au gros œuvre clos et couvert à souscrire une assurance pour leur responsabilité décennale habitation. Mais quelle police choisir ? Voici une vue d'ensemble.*

## Police intégrée Responsabilité civile

L'architecte demeure dans l'obligation déontologique d'assurer la totalité de sa responsabilité professionnelle. En outre, chaque architecte doit désormais satisfaire à l'obligation légale d'assurance pour la responsabilité décennale habitation. La police Responsabilité civile de Protect a été adaptée pour répondre aux exigences légales et déontologiques et minimiser les conséquences de cette obligation

d'assurance fractionnée. Elle prévoit par conséquent deux sections : la section 1 garantit la responsabilité professionnelle sur une base annuelle, tandis que la section 2 prévoit la possibilité de demander une attestation d'assurance de la responsabilité décennale habitation pour la totalité des dix ans. La garantie de la responsabilité décennale habitation est complétée par une garantie sur base annuelle (suivant le

principe claims-made) à la section 1 auprès du même assureur afin de limiter le risque de conflit d'intérêts avec l'assureur en cas de dépassement de la garantie. Vous trouverez ci-dessous un aperçu schématique adaptations apportées aux polices abonnement standard pour les architectes.

	<b>POLICE ABBONEMENT STANDARD AVANT LOI PEETERS-BORSUS</b>	<b>POLICE ABBONEMENT STANDARD ADAPTÉ APRÈS LOI PEETERS-BORSUS : POLICE RESPONSABILITÉ CIVILE Y COMPRIS</b>
	<b>Responsabilité civile</b>	<b>Section 1 : responsabilité civile</b>
<b>Garanties</b>	RC exploitation  Responsabilité professionnelle, inclus Responsabilité décennale sur base annuelle  Possibilité de rachat décennale via une prime de postériorité  Frais de défense technique et juridique	RC exploitation  Responsabilité professionnelle, inclus Décennale NLG, sur base annuelle Décennale LG < 01/07/2018, sur base annuelle Couverture excédent pour la décennale LG > 01/07/2018, sur base annuelle  Possibilité de rachat décennale NLG et LG < 01/07/2018 via une prime de postériorité  Frais de défense technique et juridique
<b>Capitaux (*)</b>	Matériel et immatériel : 500.000 EUR Dommages corporels : 1.500.000 EUR Biens confiés : 10.000 EUR	Matériel et immatériel : 500.000 EUR Dommages corporels : 1.500.000 EUR Biens confiés : 10.000 EUR
<b>Taux de prime</b>	% sur les honoraires annuels facturés Ou ‰/00 sur la valeur annuelle des travaux exécutés	% sur les honoraires annuels facturés Ou ‰/00 sur la valeur annuelle des travaux exécutés
<b>Franchise</b>	% avec minimum et maximum fixe	% avec minimum et maximum fixe
<b>Prime minimum et provisoire</b>	Provision : 75% de la dernière prime définitive, prime minimum fixe	Provision : 75% de la dernière prime définitive, prime minimum fixe
<b>Possibilité de réductions de prime</b>	15% si TRC Protect 25% si assurance décennale non logement	15% si TRC Protect 25% si assurance décennale contrôle NLG 10% si décennale globale LG > 01/07/2018 souscrite chez Protect
<b>Clauses spécifiques</b>		Les clauses spécifiques restent inchangées. Certains mots mieux décrits et dans la bonne section.
		<b>Section 2 : décennale logement</b>
<b>Garanties</b>	Pas d'application	Décennale LG > 01/07/2018, avec garantie pour la totalité des 10 ans
<b>Capitaux</b>	Pas d'application	Matériel et immatériel : même capitaux cfr. section 1
<b>Taux de prime</b>	Pas d'application	% du taux de prime de la section 1, soit sur les honoraires totaux soit sur la valeur totale des travaux logement
<b>Franchise</b>	Pas d'application	Idem qu'en section 1, seulement une franchise si garantie section 2 + garantie excédent en section 1
<b>Prime minimum et provisoire</b>	Pas d'application	Pas de prime minimum Provision : 75% de la prime définitive logement de la dernière année

LG : logement NLG : non logement (\*) Capitaux de base

### Les avantages de notre police abonnement

La totalité de la responsabilité professionnelle, qu'elle soit légale ou déontologique, est garantie dans une seule police. De cette manière, la partie responsable s'adresse à un seul assureur (celui de son choix) en cas de sinistre.

La question de savoir s'il s'agit de la responsabilité décennale prévue à l'article 1792 C. civ. ou de la responsabilité pour vices cachés légers ne fera pas l'objet de discussions entre plusieurs assureurs. En effet, les deux responsabilités sont garanties par la même police et les intérêts de la partie responsable sont donc représentés par le même assureur de son choix.

Les principaux avantages se trouvent dans la section 1, qui contient quelques améliorations et garanties supplémentaires, **il est ainsi prévu que, pour les dommages relevant de la responsabilité décennale habitation, la police existante interviendra également en excédent dans la section 1, tant qu'elle est en vigueur.**

Ceci sera important, par exemple, en cas de dommages suite à des lésions corporelles et de dommages résultant de faits déjà connus au moment de la réception. Ceux-ci sont en effet exclus de la couverture de la police responsabilité décennale habitation. Important aussi en cas de dépassement du capital assuré à la section 2. Le capital assuré à la section 1 interviendra en excédent, quitte à doubler la garantie pour les dommages matériels et immatériels en cas de sinistre.

La couverture pour les vices cachés légers, non visée par la loi Peeters-Borsus et non prévue dans la section 2, est également incluse dans la section 1. L'architecte bénéficie donc aussi d'une assurance suffisante dans ces cas. Et c'est pour le moins crucial, car les dommages causés par ce type de vices sont particulièrement fréquents.

La section 2 prévoit une garantie spécifique pour la responsabilité décennale des habitations dont le permis a été délivré à partir du 1er juillet 2018,

et ce directement pour la totalité des dix ans, comme l'exige la loi Peeters-Borsus. Par conséquent, aucune prime de postériorité ne devra être versée pour ces projets dans le cas où l'architecte arrêterait ses activités.

La garantie de la section 2 est valable pour la totalité des dix ans suivant l'agrément des travaux du projet pour lequel une attestation d'assurance a été délivrée. La garantie de la section 1, en revanche, est une garantie renouvelable annuellement et valable jusqu'à la résiliation de la police. En vertu de cette réglementation, l'architecte ou l'ingénieur doit isoler ses projets de construction d'habitations dans la déclaration annuelle et demander une attestation d'assurance pour cette responsabilité décennale au plus tard au moment de l'entame des travaux. Cette démarche est facilitée par le nouvel outil My Protect (voir encadré).

## My PROTECT

Même à l'ère de la digitalisation et de l'automatisation, Protect joue la carte de l'approche personnelle et propose désormais un outil efficace et personnalisé pour centraliser toute la gestion liée aux assurances. My Protect prévoit, d'une part, un aperçu clair et complet de l'ensemble des assurances Protect. D'autre part, il contient un volet spécifique pour la gestion des assurances, chantier par chantier. Dans la rubrique « **Mes assurances** », l'architecte peut trouver des informations sur les polices d'assurance en vigueur chez Protect et obtenir un aperçu des dossiers de sinistres et des offres en cours et clôturés. Le nouveau volet « **Mes attestations de chantiers** » est une base de données privée permettant de centraliser toutes les données des chantiers et de faciliter ainsi les demandes d'attestations et la tâche de contrôle de l'architecte. L'architecte peut y consulter et archiver ses propres attestations par chantier ainsi que celles des partenaires de la construction. Protect ne peut accéder à ces données tant qu'elles n'ont pas été synchronisées pour la déclaration annuelle.



## La police par projet

En principe, chaque partenaire de la construction souscrit sa propre police abonnement pour ses activités à assurer auprès de l'assureur de son choix. Dans la police RC de Protect, l'assurance obligatoire pour la responsabilité décennale habitation est reprise à la section 2.

Mais la loi Peeters-Borsus prévoit également la possibilité de souscrire une police projet, globale ou non. Tous les partenaires impliqués dans la construction (architecte, ingénieurs en stabilité, entrepreneurs et autres prestataires de services éventuels) peuvent assurer ensemble leur responsabilité décennale dans une police projet globale. Cette solution peut se révéler intéressante pour le maître d'ouvrage qui, en cas de sinistre, ne devra s'adresser qu'à un seul assureur. Il s'agit toutefois d'une assurance responsabilité et non d'une assurance dommages. L'assureur devra donc veiller aux intérêts de l'ensemble des parties responsables, qui ne sont pas toujours les mêmes. Les intérêts des entrepreneurs diffèrent souvent de ceux des prestataires de services. L'inconvénient pour les partenaires de la construction est qu'ils perdent la maîtrise de leur propre couverture de responsabilité parce que leurs intérêts individuellement contraires relèvent de la gestion d'un seul et même assureur. Cette situation peut donner lieu à des discussions en cas de dommages dépassant le montant assuré. Et quid de la franchise ?

Une police chantier ne doit pas toujours être une assurance globale commune. En effet, les entrepreneurs peuvent également assurer leur responsabilité décennale dans une police sans les concepteurs. Protect propose à cette fin la formule d'assurance de la responsabilité décennale habitation pour entrepreneurs. Bien entendu, celle-ci suppose que les concepteurs s'assurent eux-mêmes dans le cadre de leur propre police responsabilité.

**La responsabilité (y compris la responsabilité décennale) est liée à la personne (morale) responsable de l'architecte, de l'ingénieur ou de l'entrepreneur. Il est donc préférable de la couvrir soi-même par une police abonnement individuelle plutôt que par une assurance globale.**

### Attention aux discussions si l'assuré dépend de deux compagnies

La loi laisse donc le choix entre une police individuelle par partenaire de construction ou une police globale pour toutes les personnes soumises à l'obligation d'assurance. Dans les deux cas, il peut s'agir d'une police par projet ou d'une police abonnement ou annuelle.

La police individuelle offre l'avantage de pouvoir continuer à collaborer avec l'assureur de confiance, ce qui se révèle bénéfique pour le suivi de l'administration et en cas de sinistre éventuel. L'assureur sera en mesure de défendre pleinement les intérêts de la partie responsable assurée.

Avec une police globale, il n'y a qu'une attestation et un seul contact en cas de sinistre. La discussion portera alors principalement sur la nature de la responsabilité : s'agit-il d'une responsabilité décennale pour des défauts affectant la stabilité ou la solidité ou plutôt d'une responsabilité pour vices cachés légers assurée dans la police de responsabilité civile individuelle ? Un point délicat quand on sait que les sinistres les plus fréquents dans les dix ans suivant la réception ne tombent pas sous la

garantie de l'assurance décennale : vices cachés légers, problèmes de condensation, d'acoustique, de pente de toit...

La question de savoir qui est responsable aura alors moins d'importance pour l'assureur de la police globale, même s'il s'agit d'une assurance responsabilité et non d'une assurance dommages. La défense des intérêts de chaque partie responsable individuelle (cruciale en cas de dépassement de la garantie) devra alors être prise en charge par l'assureur de la responsabilité professionnelle.

**Si l'architecte ne couvre pas lui-même sa responsabilité décennale de manière individuelle, la discussion sur la responsabilité risque de s'intensifier entre les partenaires en cas d'épuisement des capitaux.**

Lorsqu'une couverture personnalisée s'impose ou que plusieurs concepteurs doivent être assurés, une police chantier unique constitue une solution alternative. Cette police assure la responsabilité complète de l'ensemble des concepteurs, non seulement pendant la phase de conception et le délai de construction, mais aussi pendant la période décennale. 🏠

- **L'ASSURANCE GLOBALE DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE HABITATION** garantit la responsabilité décennale de tous les partenaires de la construction soumis à l'obligation d'assurance (concepteurs et entrepreneurs participant aux travaux du gros œuvre fermé).
- **L'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE HABITATION POUR ENTREPRENEURS** garantit la responsabilité décennale de tous les entrepreneurs participant aux travaux du gros œuvre fermé
- **L'ASSURANCE CHANTIER UNIQUE** garantit la totalité de la responsabilité (civile et décennale) pendant toute la durée du projet lors de la collaboration entre les concepteurs.

## TYPES DE DOMMAGES PAR PÉRIODE, CATÉGORIE ET OBLIGATION D'ASSURANCE

PÉRIODE DE RESPONSABILITÉ	TYPES DE DÉFAUTS ET DOMMAGES (PAS LIMITATIVES)	ARCHITECTES		INGÉNIEURS (STAB. + E.U.)		ENTREPRENEUR (GROS ŒUVRE)	
		Obligation légale d'assurance dès 01/07/2018		Obligation légale d'assurance dès 01/07/2018 Loi Peeters-Borsus + Loi Peeters-Ducarme (avant-projet)		Obligation légale d'assurance dès 01/07/2018 Loi Peeters-Borsus	
							
Phase de conception et adjudication	Problèmes lors de la création et l'introduction de la demande d'une demande de permis	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Problèmes en rapport avec l'obtention d'un permis d'urbanisme	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Discussions concernant la succession et les droits d'auteur du maître d'ouvrage	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Mise en œuvre	Dommages au voisinage suite aux travaux de démolition, éتانçonnement insuffisant, terrassement, renversement et effondrement de la propriété voisine	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Discussions concernant les infractions urbanistiques	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Discussions concernant des matériaux défectueux et l'établissement et l'interprétation du cahier des charges	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Mauvaises implantations (entraînant parfois la totalité de la démolition et la reconstruction)	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Réception	Discussions concernant les primes, les retards, les achèvements et l'acceptation ou non des travaux	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Problèmes concernant les entrées et les places de parking dans les garages sous-terrains et ouverts	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Période décennale à compter de l'acceptation des travaux	<b>Vices cachés légers :</b>						
	Problèmes d'humidité ascensionnelle	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Fissures ou formations d'ampoules dans un revêtement souple de sol ou un sol epoxy	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Affaissements localisés du sol ou désolidarisation du carrelage	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	<b>Défauts qui tombent sous la responsabilité décennale d'après l'article 1792 et 2270 du Code civil :</b>						
	Tassements, affaissements et fissures importants suite à des fondations sous-dimensionnées ou inadaptées	✓	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)
	Infiltrations d'eau, problèmes d'humidité et formation de moisissures qui portent atteintes à la solidité du bâtiment	✓	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)
Défauts à la toiture qui portent atteinte à longévité	✓	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)	✗	✓ (10 ans)	

 : Non logement

 : Logement

✓ : Loi Peeters-Borsus

✓ : Loi Peeters-Ducarme (avant-projet)



**PROTECT**  
PROTECTING PROFESSIONALS

Protect sa - Entreprise d'assurances agréée sous le numéro de code 1.009

Editeur responsable : Rebecca Ramboer

Rédaction : Marijke Evens, Tom Cromphout, Sebastian Tibos,

Thijs van Grimbergen, Christophe Roelandt et Pieter Claesen.

Mise en page : Comith

12.

chaussée de Jette 221 - 1080 Bruxelles  
T +32 (0)2 411 41 14 - F +32 (0)2 411 19 29  
info@protect.be - [www.protect.be](http://www.protect.be)

**Bulletin** LETTRE D'INFORMATION GRATUITE  
À L'ATTENTION DES ASSURÉS DE PROTECT