

MENSUEL JANVIER 2013 - NE PARAÎT PAS EN AOUT



association royale  
des architectes de liège

janvier 2013

LA GRENOUILLE

Prochaine assemblée générale :

le 08 JANVIER 2013

PEB

Nouvelle réglementation

Nous avons l'honneur de vous inviter à l'assemblée générale  
qui, se tiendra en nos locaux, rue de Chaudfontaine, 12, à Liège, le

**mardi 8 janvier 2012 à 17.30 heures**

Ordre du jour :

- Lecture et approbation du P.V. de l'assemblée générale du 4 décembre 2012
- Correspondance et communications
- Divers

Interruption de séance

UWA Cellule Energie - Mise au point sur la PEB

La Cellule Energie de l'UWA a analysé la proposition de décret pour vous. De grands changements sont à attendre à la fois pour l'architecte et le responsable PEB. Toutefois ces changements sont pour un mieux. Vos remarques ont été prises en compte.

Voici les thèmes qui seront abordés :

- Le nouveau décret PEB : séparation complète des missions
- Développement d'une méthode pragmatique pour les noeuds constructifs
- Manuel pour les rénovations simples
- La PEB et ses évolutions
- Questions/réponses

Vous souhaitant nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année, nous vous prions d'agrèer,  
Cher Confrère, l'expression de nos salutations cordiales.

Luc HERZE, Président

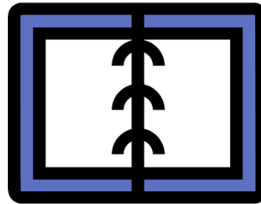
# NOS CHASSIS AU SERVICE DE VOTRE SÉCURITÉ

**REHAU**

- VITRAGE ANTI EFFRACTION
- CRÉMONNE DE SÉCURITÉ AUTOMATIQUE À CROCHETS (POUR PORTES)
- PROFIL DE MARQUE ALLEMANNE
- FABRIQUANT DEPUIS 50 ANS

**ALTO**

**WWW.ALTO.BE**  
**04.239.88.88**  
RUE DE L'INDUSTRIEL, 2  
4000 BRUXELLES  
BELGIUM



## A VOS AGENDAS !

|                   |   |
|-------------------|---|
| ✘ 08 janvier 2013 | <b>Assemblée générale : UWA Cellule Energie</b><br>Mise au point sur la PEB                           |
| ✘ 05 février 2013 | <b>Assemblée générale : MAPEI</b><br>Présentation des départements Mapei et invitation Salon Batibouw |
| ✘ 05 mars 2013    | <b>Assemblée générale :</b>   |
| ✘ avril 2013      | <i>Pas d'Assemblée générale</i>   |
| ✘ 07 mai 2013     | <b>Assemblée générale :</b>   |
| ✘ 04 juin 2013    | <b>Assemblée générale :</b>   |



**DERBIGUM®**  
MAKING BUILDINGS SMART



# SINGIN' AGAINST THE RAIN

WITH  
DERBIGUM®

L'ÉTANCHEITÉ RESTE LE CŒUR DE NOS INNOVATIONS

L'équipe Derbigum se rassemble pour chanter contre la pluie. Une manière conviviale et joyeuse de vous offrir notre expérience unique dans l'étanchéité des toitures plates. Depuis 80 ans, nous montrons le chemin en vous proposant des solutions innovantes et durables, adaptées à chaque toiture et bâtiment.

L'environnement est au centre de nos recherches et nos développements de produits. Notre savoir-faire est entièrement consacré à la diminution maximale de l'empreinte écologique de chaque bâtiment.

N'hésitez plus, chantez avec nous sur [www.derbigum.be](http://www.derbigum.be).



Bergensschierweg 32  
B-1651 Lot – Belgium

T +32 2 334 87 00  
F +32 2 378 14 69  
E [info@derbigum.com](mailto:info@derbigum.com)

## COTISATIONS 2013 :

|  |         |
|--|---------|
| Membres effectifs :  | 125 €   |
| Membres aspirants :  | 70 €    |
| Membres pensionnés :   | 70 €    |
| Membres non indépendants :   | 85 €    |
| Membres jeunes architectes stagiaires à l'Ordre :  |         |
| 1 <sup>ère</sup> année à l'ARALg :   | GRATUIT |
| 2 <sup>ème</sup> année à l'ARALg :   | 15 €    |
| 3 <sup>ème</sup> année à l'ARALg :   | 25 €    |
| Parrainage : Réduction du montant de la cotisation de 12.5 € par membre parrainé effectivement inscrit à valoir sur la cotisation de 2014. |         |

Cotisation au C.C.P. de l'ARALg : IBAN BE02 0000 1487 4140

Note du secrétariat: l'accès au secrétariat se fait via le numéro de l'Association, qui est pour rappel 04/340.04.60.

## **ASSOCIATION ROYALE DES ARCHITECTES DE LIEGE**

Quai des Ardennes, 12 – 4020 LIEGE  
Tél. : 04-340.04.60 – Fax : 04-344.40.42



*Les réponses n'engagent pas la responsabilité de l'ARALg, ni leurs auteurs ni le comité juridique dans son ensemble. Elles sont le reflet des connaissances techniques des membres du comité juridique à la date de la question et de la jurisprudence de l'époque sur base des renseignements recueillis par notre avocat, Me François BODEN.*

*En outre, leur reproduction n'est autorisée qu'en publiant l'entièreté de la question et sa réponse, ainsi que la ou les sources.*

## RAPPORT D'ACTIVITE 2006 à 2008

### Question 342 – architectes – vente d'un immeuble durant son auto construction

#### Exposé :

*Au cours de la construction d'une maison d'habitation et dans le cadre d'une mission complète, le maître d'ouvrage auto constructeur, décide au stade du gros oeuvre ouvert de vendre le bâtiment en l'état.*

#### Question :

1. Qu'advient-il de la mission de l'architecte ? Le contrat est-il transmissible dans les actes de vente (automatiquement ou par le biais d'une convention spéciale) ?
2. Quid de la responsabilité pour les travaux achevés et futurs ?
3. Quelles mesures prendre afin de limiter la responsabilité de l'architecte ?

#### Réponse :

Le contrat liant un maître de l'ouvrage et un architecte est par essence synallagmatique, ce qui signifie qu'il comporte des obligations réciproques dans le chef des parties.

Un tel contrat est régi par des articles 1779 et suivants du Code Civil relatifs au louage d'ouvrage et d'industrie.

A la demande de l'acquéreur, le premier m.o. ne peut transférer le contrat à un autre m.o. même par acte, qu'avec le consentement de l'architecte.

A défaut, on doit considérer que le contrat initial est rompu aux torts du premier m.o., ce qui donne droit à une indemnisation de l'architecte suivant l'article 1794 C.C.

En conséquence nous examinons deux cas de figure :

1. La mission est poursuivie avec l'accord de l'architecte :

En principe, l'acte de vente intervenu entre le premier et le second maître de l'ouvrage n'est pas opposable à l'architecte.

Celui-ci doit conclure un nouveau contrat avec le nouveau m.o. et établir un état des lieux détaillé de l'immeuble, contrairement avec toutes les parties.

Dans le cas présent c'est d'autant plus prudent que le premier m.o. est un auto constructeur sur lequel l'architecte peut difficilement avoir une quelconque autorité.

Vis à vis de ce premier maître d'ouvrage, l'architecte doit faire acter que sa responsabilité décennale pour la partie des constructions érigées, commence à partir de la date de l'état des lieux valant réception et agrégation des travaux.

2. La mission est interrompue :

Application de tout ce qui précède aux quatre premiers alinéas, nécessité de dresser un bon état des lieux et de faire acter le départ de la responsabilité décennale à partir de la date de l'état des lieux valant réception et agrégation des travaux.

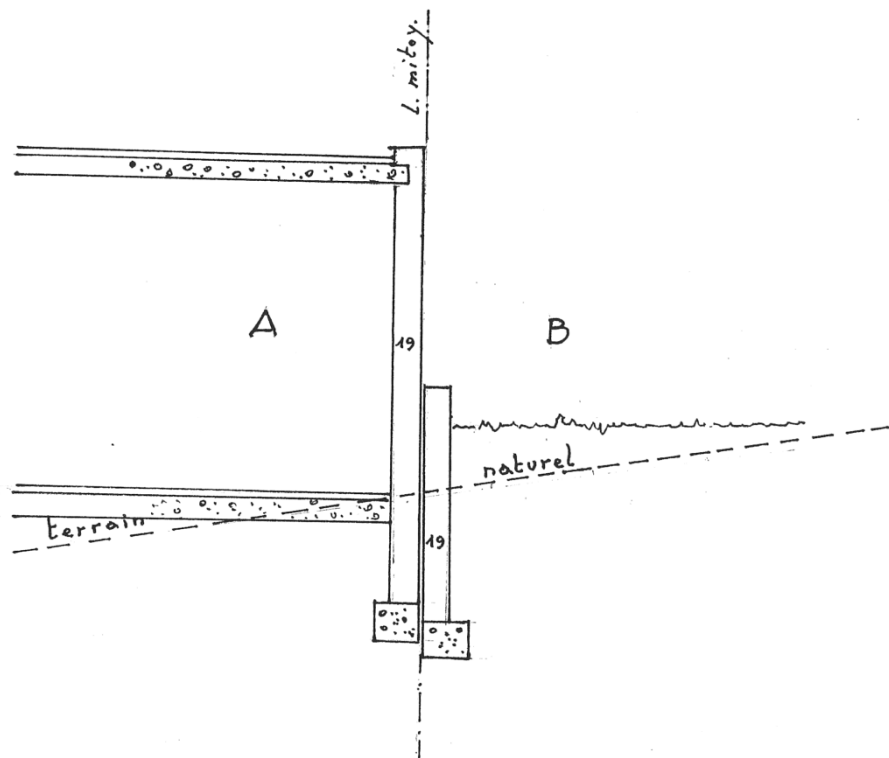
L'architecte peut réclamer une indemnité de rupture de contrat en application de l'article 1794 du Code Civil.

Février 2006.

**La question 343 est combinée avec la question 347. Il s'agit de questions relatives aux ventes combinées.**

**Question 344 – mitoyenneté – murs privatifs accolés – modification du relief du sol**

Topographie des lieux :



*Il n'y a pas de système de drainage, ni de flashing à la base de la maçonnerie d'élévation du pignon.*

*Durant 22 ans, jusqu'aux travaux effectués sur la parcelle B, il n'y a pas eu d'infiltrations d'humidité dans le garage; au sol de la cour, quelques infiltrations se manifestaient.*

*En 2002, B établit sur son terrain un contre mur en blocs creux de béton (0,19) le long du pignon A et du mur de clôture précités avec un léger espace théorique et un roofing ou Platon interposé entre ces maçonneries. Cependant en différents endroits, l'espace précité est refermé au mortier, le contre mur s'appuyant ainsi sur le pignon et le mur de clôture A.*

*Ensuite, B remblaye son terrain sur une hauteur moyenne de 40 cm mesurée le long de son contre mur. La maçonnerie primitivement hors terres du pignon et du mur de clôture A se trouve ainsi sous le nouveau relief de la parcelle B.*

*Depuis lors, des infiltrations d'eau se manifestent au sol du garage A avec de l'humidité ascensionnelle à la base du pignon et des infiltrations d'eau plus abondantes dans la cour.*

*D'autre part, B refuse d'acquérir la mitoyenneté de la partie du pignon A (correspondant à la surface de son contre mur) aux motifs que ce pignon n'est pas conforme aux règlements et qu'il ne l'utilise pas.*

**Questions :**

1. B est-il responsable, ou non, ou partiellement, des infiltrations chez A ?
2. Quelle que soit l'importance des travaux à réaliser pour neutraliser les infiltrations chez A, quels seraient les éléments à prendre en considération dans un départage éventuel, par rapport aux responsabilités respectives ?
3. B peut-il refuser d'acquérir la mitoyenneté ?

**Réponse :**

Il s'agit d'un cas très particulier dans lequel les deux voisins ont commis un certain nombre de fautes en droit et en technique de la construction.

Nous en épinglons quelques-unes :

- murs en blocs de béton accolés de part et d'autre de la ligne mitoyenne;
- pas de protection suffisante contre l'humidité et les infiltrations;
- pas de constat de l'état des lieux au moment des travaux effectués par B.

Chacun a agi comme si la notion de mur mitoyen n'existait pas. Dès lors, le comité ne peut qu'exprimer des éléments de réponse.

Sur la première question :

B a effectué des travaux modifiant l'environnement (article 544 du Code civil) et il n'a pas sollicité un état des lieux contradictoire du garage A alors qu'il n'ignorait pas la présence d'une certaine humidité dans ce garage.

Autant chez A que chez B, la protection contre l'humidité et des infiltrations est, soit inexistante, soit insuffisante, compte tenu des pentes du terrain dans les deux sens (de B vers A et d'arrière en avant).

Chacune des parties ayant commis des fautes qui concourent aux dommages ou à l'aggravation de l'humidité dans le garage, elles doivent partager le coût des travaux

indispensables pour rétablir l'équilibre qui prévalait avant que B n'entame ses travaux.

Sur la deuxième question :

En considérant les principes du Code civil en matière de mitoyenneté et les arrêts de la Cour de Cassation (notamment celui du 19/01/1983, du 23/10/1992, etc.) B pouvait acquérir la mitoyenneté du mur construit, mais il n'avait pas l'obligation de le faire à défaut d'emprise suffisante.

Il est à noter que le fait d'appuyer, même en les encastrant, des mur de clôture à un autre mur privatif de clôture est un acte insuffisant pour entraîner une prise de possession de telle sorte que nous considérons, dans le cas d'espèce, qu'il n'y a pas lieu de solliciter la mitoyenneté (voir à ce sujet Th. MINNE - DORSIMONT, traité de la mitoyenneté des murs et fossés, page 165 et suivante).

Conseil aux architectes :

Nous rappelons le devoir de conseil de l'architecte qui, dans un cas semblable, doit recommander à son client de faire réaliser un état des lieux contradictoire des immeubles voisins, avant d'effectuer des travaux à son immeuble.

*Réponse adoptée en juin 2006*

**Question 345 – architectes – régularisation de constructions existantes en matière de permis d'urbanisme**

*Trop d'architectes considèrent qu'un permis de régularisation est une simple démarche administrative n'engendrant que peu de responsabilité. Cette vision est erronée. Il ne faut pas minimiser les conséquences d'un acte de régularisation.*

*Il convient tout d'abord de garder à l'esprit que le CWATUPE ne consacre pas un seul article à la « régularisation » d'un dossier. Une mission dite de régularisation est bel et bien une demande de permis d'urbanisme classique.*

*Certains architectes qui acceptent une mission de régularisation délicate s'imaginent à tort qu'il leur suffit d'effectuer un relevé du bâtiment en question et d'en dresser les plans nécessaires aux démarches administratives. Rien n'est plus faux. La mission de régularisation d'une situation illégale est une mission comme une autre. Elle nécessite un contrat et doit être déclarée à l'assureur, comme toute autre.*

*Les responsabilités qui en découlent, sont identiques à celles d'une mission normale. Dès l'instant où il s'agit d'une mission normale, celle-ci doit être déclarée à la Compagnie d'Assurances et les honoraires doivent être fixés en conséquence.*

Nous vous proposons d'examiner les 3 cas de figure suivants :

- ➔ La régularisation d'une construction réalisée sans le concours d'un architecte ;
- ➔ La régularisation d'une construction réalisée avec le concours d'un architecte, mais sans contrôle de l'exécution des travaux ;
- ➔ La régularisation d'une construction réalisée avec le concours d'un architecte et contrôle de l'exécution, mais avec changement d'affectation ultérieur d'une partie de l'immeuble.



Dans le premier cas, la mission de régularisation est périlleuse.

L'architecte doit procéder à des investigations, même pour des ouvrages cachés, tels que des fondations, planchers, toiture, etc. Il devra éventuellement procéder à des sondages pour vérifier la parfaite mise en oeuvre des matériaux.

Cette mission de régularisation justifie que des honoraires identiques à une mission d'ensemble, voire supérieurs aux usages, soient réclamés. En effet, la mission de « régularisation » dépasse le cadre d'une mission normale et requerra sans doute l'avis d'autres professionnels, tels un bureau d'études.

Dans le second cas, l'architecte « régularisant » fait sienne la mission de son prédécesseur. Comme dans le cas précédent, il doit vérifier la parfaite adéquation de l'exécution avec les plans initiaux et s'assurer de la bonne mise en oeuvre des matériaux.

Il devra procéder également à des investigations, voire à des sondages destructifs.

Dans ce cas également, des honoraires identiques, voire supérieurs à une mission normale, doivent être exigés.

Dans le troisième cas, dans le cadre d'un simple changement d'affectation et pour autant que toutes les normes actuelles soient respectées, il est envisageable que des honoraires moindres soient exigés, puisqu'a priori la conception et le contrôle de l'exécution ont été réalisés correctement par un autre architecte auparavant.

Il est donc fondamental de garder à l'esprit que la régularisation ne peut pas être considérée comme un simple service rendu au maître de l'ouvrage qui a construit de façon illégale.

Si la loi exige l'intervention d'un architecte, c'est surtout en raison du monopole de sa mission d'intérêt public qui lui est conféré et de la responsabilité attachée à ses fonctions énoncée par la loi du 2 février 1939.

Si tel n'était pas le cas, les missions de « régularisation » pourraient être réalisées par quiconque : le maître de l'ouvrage lui-même, un entrepreneur, un fonctionnaire, etc. Nous encourageons donc tous les confrères architectes appelés à introduire des permis de régularisation, à prendre conscience de l'étendue de leurs responsabilités et à exiger des honoraires appropriés à cette mission, tout en n'omettant pas de déclarer ces missions à leur compagnie d'assurances.

### **Question 346 – architectes – arbitrage**

#### **Exposé :**

*Le code judiciaire impose qu'en cas d'arbitrage, le nombre d'architectes soit impair.*

#### **Question :**

Dans ces conditions, est-il encore possible qu'un arbitrage soit organisé par les dispositions suivantes :

- chaque partie désigne son expert ;
- ceux-ci tentent de s'entendre pour établir un arbitrage opposable aux parties ;
- en cas de non accord, le compromis prévoit l'appel à un 3<sup>o</sup> arbitre ;
- le collège ainsi formé rend la sentence, éventuellement à la pluralité des voix ?

## Réponse :

a) Définition de la notion d'arbitrage et opposition de cette institution par rapport à la transaction

Tout d'abord il convient de préciser ce qu'on entend exactement par arbitrage.

Le Code Judiciaire règle la matière.

En réalité, il s'agit de l'institution d'une justice privée, grâce à laquelle un litige est soustrait à la décision des tribunaux de l'ordre judiciaire, pour être soumis à la juridiction d'un ou de plusieurs arbitres.

Ces derniers sont des particuliers investis pour la circonstance de la mission de juger, d'accomplir un acte juridictionnel qui a ou qui pourra avoir l'ensemble des effets d'une décision de justice.

C'est précisément ce dernier point qui distingue l'arbitrage de la transaction qui est en elle-même une convention mettant fin à un litige (article 2044 du Code Civil), mais qui ne présente aucune volonté de faire juger un différend et qui, par ailleurs, n'est pas exécutoire contrairement à la sentence arbitrale.

En outre, la transaction implique un abandon réciproque des prétentions par chacune des parties, tandis que la sentence arbitrale peut, comme tout jugement, consacrer l'intégralité des prétentions d'une des parties.

Un reproche fait à la procédure d'arbitrage est son coût certainement supérieur à une procédure en Justice de Paix ou au Tribunal de Première Instance.

Il faut remarquer que, dans l'arbitrage à trois arbitres, deux de ceux-ci sont désignés par les parties, ce qui les dispense de conseil technique.

Plus importante sera l'économie réalisée par toutes les parties sur le chômage immobilier, sur les troubles de jouissance etc. lorsque l'arbitre réalise un gain de temps appréciable, surtout actuellement.

b) La convention d'arbitrage

Pour qu'il y ait arbitrage, il est nécessaire qu'une convention soit conclue, il s'agit d'une convention d'arbitrage.

L'article 1676 du Code Civil qualifie de convention d'arbitrage, le contrat par lequel les parties décident de soustraire le litige qui les oppose à la compétence des juridictions étatiques pour le soumettre à des arbitres.

Cette convention peut être conclue soit avant la naissance du litige (notamment au moment de la rédaction du contrat), soit après celle-ci.

La convention peut faire référence au règlement CEPANI.

Ce règlement a été conçu par le Centre belge d'Arbitrage et de Médiation (CEPANIO) et sa dernière version est entrée en vigueur le 01.01.2005.

Il comporte diverses dispositions en vue de l'organisation d'un arbitrage et il s'applique à défaut de clauses conventionnelles contraires à tout contrat qui s'y réfère.

### c) Les arbitres

Concernant les arbitres en eux-mêmes, aucune qualification particulière n'est exigée.

Il suffit d'avoir les capacités civiles et politiques.

Contrairement aux apparences, l'arbitrage dans le secteur de la construction exige la désignation d'arbitres-architectes-ingénieurs ou spécialistes, connaissant parfaitement leur profession, rompus à l'expertise et si possible ayant une approche suffisante du droit de la construction.

Les arbitres ou l'arbitre unique doit en effet rendre une sentence arbitrale dûment motivée.

Quant au nombre, l'article 1681 prévoit que le Tribunal Arbitral doit être composé d'un nombre impair d'arbitres ou d'un seul arbitre.

Cette disposition vise à assurer la certitude qu'une majorité se dégage, sans devoir recourir, en cas de partage des voix, à l'institution d'un tiers-arbitre.

Si toutefois, une convention d'arbitrage prévoyait un nombre pair d'arbitres, celle-ci ne serait pas nulle. Dans cette hypothèse, il serait procédé à la désignation d'un arbitre supplémentaire (article 1681 alinéa 2 du Code Civil).

L'article 1685 du Code Civil détermine la procédure à suivre à cet égard.

L'arbitre supplémentaire est choisi par les arbitres déjà désignés.

En cas de désaccord entre ces derniers, désaccord constaté par un procès-verbal dressé par les arbitres ou par une communication émanant de ceux-ci, l'arbitre supplémentaire est désigné selon les modalités prévues par les parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance statuant sur requête de la partie la plus diligente.

Le Président du Tribunal de Première Instance doit être saisi après l'expiration d'un délai d'un mois à partir de l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre ou dès que le défaut d'accord au sujet de la désignation d'un arbitre supplémentaire existe.

Lorsque la convention d'arbitrage ne fixe pas le nombre d'arbitres et que celui-ci n'a pas été déterminé ultérieurement, le Tribunal Arbitral est composé de 3 membres suivant l'article 1681, 3<sup>o</sup> du Code Civil.

Si la sentence arbitrale a été rendue par un nombre pair d'arbitres, elle peut être annulée pour composition irrégulière du Tribunal Arbitral (article 1704, alinéa 2 F) réserve faite des cas où la partie qui invoque l'irrégularité en avait connaissance lors de la procédure arbitrale et ne l'a pas soulevée devant les arbitres (article 1704, alinéa 4).

### d) Application au cas d'espèce

La procédure consistant en ce que chaque partie désigne son expert afin que ceux-ci tentent de s'entendre pour établir un arbitrage opposable aux parties ne semble pas adéquate.

En effet, cette décision ne pourra pas être rendue opposable aux parties à moins que celles-ci, soit n'aient pas soulevé la composition irrégulière du Tribunal arbitral devant

celui-ci et alors qu'elles en avaient connaissance, soit n'aient pas ratifié la décision rendue par le Tribunal arbitral.

En effet, dans ce dernier cas, cette décision leur sera opposable à titre de convention en vertu de l'article 1134 du Code Civil.

Cette décision s'apparentera dans cette hypothèse à une transaction.

Nous préconisons donc de prévoir dès le départ la désignation de trois arbitres (ou du moins d'un nombre impair d'arbitres).

Ainsi, comme exposé ci-avant, il est courant que chacune des deux parties désigne son arbitre et que ces arbitres ainsi désignés nomment eux-mêmes un troisième.

Lorsque les parties désignent, par exemple, chacune leur arbitre, expert architecte, il serait préférable que le troisième arbitre soit un juriste et spécialement un avocat, ce qui permettrait de mieux assurer que l'arbitrage soit mené conformément au Code Judiciaire et que la sentence soit rendue dans les formes exigées.

Il faut toujours tenir compte que toute faute dans l'arbitrage ainsi que tout retard dans le délai (article 1698 du Code Judiciaire) peut être sanctionné par la nullité de l'arbitrage.

#### e) La sentence

Concernant l'arbitrage et plus précisément la sentence rendue par les arbitres, celle-ci sera rendue après une délibération à laquelle tous les arbitres doivent prendre part (article 1701, alinéa 1 du Code Civil).

Sauf si les parties ont convenu d'une autre majorité, la sentence est rendue à la majorité absolue des voix (article 1701, alinéa 1, in fine du Code Civil).

Le principe du secret du délibéré est à respecter ; l'énoncé d'opinion dissidente n'est pas admis.

*Remarque: Sur cette question voir :*

*-A. FETTWEIS, Manuel de procédure civile, Liège, Edition des facultés de droit, d'économie et de science sociale de Liège, 1985, pages 659 et suivantes,*

*-G. de LEVAL, Elément de procédure civile, Bruxelles, Larcier, 2003, pages 439 et suivantes. François BODEN*

*26 septembre 2009*

### **Question technique QT. 7 : chapes gonflantes**

*Après achèvement des chapes au rez-de-chaussée d'un immeuble, les mortiers de ces dernières ayant été livrés préfabriqués par une centrale à béton.*

*Après pose des linoléums dans la cuisine et la buanderie, pose d'un parquet dans le séjour et d'un carrelage dans le hall d'entrée, on s'est aperçu que les chapes gonflaient au point d'empêcher l'ouverture des châssis coulissants du séjour, ainsi que la porte extérieure de la cuisine, et que le mobilier de cuisine s'est soulevé au point de mettre en porte à faux le plan de travail en pierre !*

La composition du plancher du rez-de-chaussée est la suivante de haut en bas :

- carrelage, linoléum ou parquet collé
- chape  $\pm$  10 cm sur visqueen, pas d'armatures trouvées dans les sondages
- isolation projetée en mousse de polyuréthane 4 cm
- radier général en béton armé 25 cm sur visqueen
- sous-sols instables

Sur place, on constate bien le frottement des portes extérieures sur les revêtements, le soulèvement du parquet de quasi 2 cm par rapport aux fosses des convecteurs (qui font partie du radier, aucune fissure dans les maçonneries en blocs cellulaires, soulèvement généralisé de  $\pm$  1 cm des plinthes en bois collées au plafonnage, etc.

Dans les sondages, on observe que les chapes s'effritent et se démontent facilement au burin, sans effort particulier, et que, à certains endroits, il y a apparition d'un vide entre isolation et chape; dans tous les sondages, l'isolation reste à  $\pm$  4 cm d'épaisseur.

Tous les sondages ayant été faits le long des murs ou dans les entre portes pour ne pas devoir trop démonter les planchers, les treillis armant les chapes n'ont pas été trouvés, mais les bons de livraison semblent corroborer leur présence.

Le soulèvement généralisé variant entre 1 cm le long des murs (où il y a un empêchement ou un freinage du soulèvement par frottement contre le mur) à 2 cm ailleurs, on doit exclure l'isolation en mousse PUR qui est restée partout en 4 cm d'épaisseur, avec même apparition de vides entre celle-ci et les chapes se soulevant, mais pas uniformément partout.

L'analyse des mortiers des chapes prélevés à plusieurs endroits révèle une quantité de ciment de  $\pm$  100 kg/m<sup>3</sup> de sable au lieu des 250 kg demandés au cahier des charges de l'architecte, ainsi qu'une forte suspicion de présence de magnésie qui est un sel gonflant comme les sels de Candlot.

Les chapes ayant été préfabriquées dans une centrale à béton, c'est le fabricant qui doit supporter la responsabilité des chapes dont la composition est défectueuse sur deux points :

- 1) insuffisance de ciment
- 2) présence des sels de magnésie gonflants

L'origine de ces sels n'a pu être établie par manque total de collaboration du fabricant des chapes.

**Question 347 – architectes – promotion immobilière  
& Question 343 – Notaires – ventes combinées terrain + architecte ou promoteur**

**Exposé :**

*Un promoteur, entrepreneur général, vend des terrains et des immeubles à construire. Par acte notarié, il impose à tout futur acquéreur de choisir l'un des trois architectes désignés par sa société. Ce promoteur refuse tout autre architecte ayant la confiance du futur acquéreur.*

**Question :**

1. Cette façon d'agir est-elle compatible avec la loi BREYNE ?
2. Un acte notarié qui serait dressé comme l'impose le promoteur peut-il être rendu nul par la Justice et avec quelles conséquences ?

**Réponse :**

MISE AU POINT SUR LES VENTES COUPLEES

La vente couplée de terrains et de services doit s'apprécier au regard, d'une part des principes généraux du droit de l'architecture et, d'autre part, au regard de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur. (Moniteur Belge 29 août 1991 ; Moniteur Belge du 23 juin 1999).

Au regard des principes généraux, il est fondamental de rappeler que sont immorales toutes espèces de collusions entre l'architecte et l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux sous son contrôle.

Cette collusion peut résulter notamment du fait que l'entrepreneur s'est réservé le choix de l'architecte dans sa convention avec le maître de l'ouvrage.

Il est toutefois enseigné depuis 1975 que « *cette réserve ne procède pas nécessairement d'une volonté malicieuse : de même que l'architecte préfère en général voir confier l'exécution des travaux à un entrepreneur qu'il connaît et dont il apprécie les qualités morales et professionnelles, l'entrepreneur peut souhaiter disposer d'une étude bien faite et, pour en être assuré, orientait à tout le moins le choix d'un architecte.* » (Sur ce point, cf Paul RIGAUX, « L'Architecte - Le droit de la profession », Larcier, 1975, p. 117 et suivantes).

A propos du caractère *intuitu personae*, du contrat d'architecture, l'éminent auteur poursuit:

*« Il est admis que le vendeur d'un terrain impose l'intervention d'un architecte déterminé pour remplir la mission relative à l'érection d'un bâtiment sur ce terrain. (RIGAUX, Ibidem, p. 225; BRUXELLES, 23 octobre 1967, J. T., 1968, p. 172). Mais sa responsabilité peut être engagée s'il fait choix d'un architecte dont la capacité professionnelle est limitée. Cette jurisprudence ne nous paraît pas contraire à la reconnaissance au contrat de son caractère intuitu personae.*

*Elle implique que la prise en considération de la personne du praticien peut être commune à plusieurs personnes: le maître de l'ouvrage et le vendeur du terrain qui désirent assurer une permanence de style et de goût dans la conception des bâtiments d'un quartier ou d'un lotissement.*

*Il n'est pas, par contre, admis que l'architecte chargé de trouver amateur pour un terrain s'impose de sa propre autorité à l'acquéreur.» (RIGAUX, Ibidem, « La Déontologie a des exigences plus profondes que le droit. Il apparaît peu digne qu'étant chargé de négocier la vente d'un terrain, l'architecte impose son concours pour l'érection d'un bâtiment sur ce terrain, même si c'est la volonté du vendeur »).*

Il se déduit de ce qui précède que le fait d'imposer les services d'un architecte déterminé à la vente d'un terrain n'est pas illicite en soi.

Il est évident que l'exigence d'indépendance doit toutefois être préservée.

Par ailleurs, la loi du 14 juillet 1991 sur les Pratiques du Commerce et la Protection du Consommateur interdit l'offre conjointe.

Il y a offre conjointe, au sens de la loi, lorsque l'acquisition, gratuite ou non, de produit, de service, de tout autre avantage ou de titre permettant de les acquérir, est lié à l'acquisition d'autres produits ou services, même identiques.

Seules les exceptions portées par la loi sont admises.

Toute offre conjointe au consommateur effectuée par un vendeur est interdite.

Sous réserve de vérification, il n'existe pas de cas de jurisprudence assimilant la vente d'un terrain avec les services imposés d'un architecte à une offre conjointe.

Face à cette incertitude, 2 propositions de loi visant à encadrer la vente couplée en matière immobilière ont été déposées au Sénat et à la Chambre.

Une première proposition de loi, dite « Bourgeois », (doc.50-1201/001) a été examinée en son temps, et plus récemment une proposition « Giet » a été soumise au Sénat et à la Chambre.

Aucune de ces 2 propositions n'a abouti à ce jour.

Par ailleurs, la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et l'information et la protection du consommateur interdisant en droit belge les offres conjointes est actuellement vivement critiquée par la Commission Européenne et il n'est pas exclu que cette législation soit réformée dans un proche avenir ou jugée contraire aux dispositions européennes.

En résumé, et en l'état actuel de la loi et de la jurisprudence, le fait de lier les services d'un architecte déterminé à la vente d'un terrain n'est pas formellement interdit.

L'indépendance réelle de l'architecte vis-à-vis du promoteur-vendeur ou de l'entrepreneur doit bien entendu être respectée, l'architecte désigné ne pouvant prêter ses services qu'au maître de l'ouvrage et dans l'intérêt exclusif de celui-ci.

### Question 348 – exhaussement de cheminée

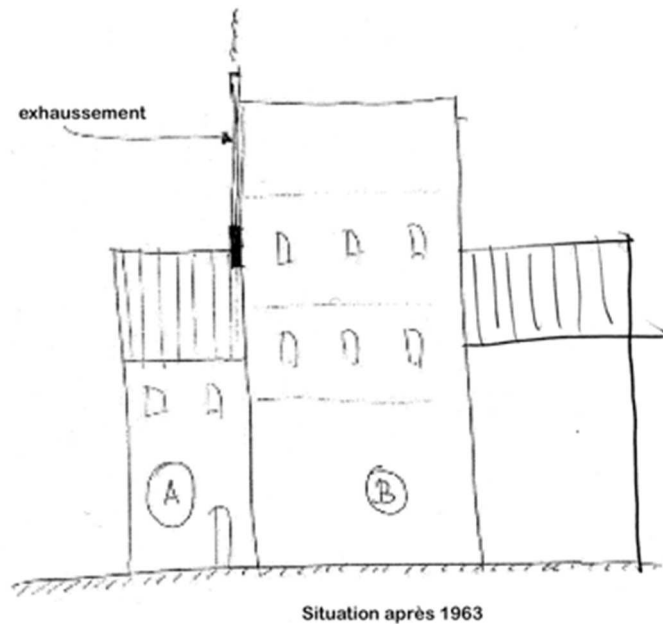
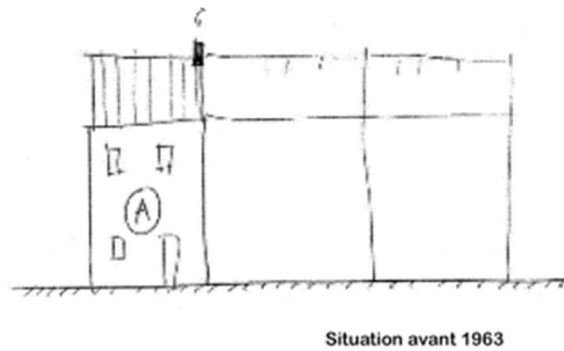
#### Exposé :

*B construit en 1963 un immeuble à appartements près de la maison appartenant à A (voir croquis).*

*Afin d'éviter des turbulences et reflux dans l'évacuation des gaz brûlés de la cheminée A, le promoteur de l'immeuble B exhausse à ses frais (ou aux frais de B) les conduits de cheminée de A au moyen de tubages en asbeste ciment.*

*Ceux-ci se dégradent au fil du temps et doivent être à ce jour démolis et remplacés.*

*A indique qu'il n'a pas demandé la construction de l'immeuble B ni l'exhaussement de ses cheminées et qu'il n'est pas responsable de cette situation.*



#### Question :

1. Qui est propriétaire de l'exhaussement des cheminées?
2. Qui doit entretenir l'exhaussement des cheminées?
3. Qui doit payer la démolition et la reconstruction des cheminées?

#### Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler les principes de base :

Il n'existe, en principe aucune obligation pour le propriétaire qui exhausse sa construction (secundus), d'exhausser à ses frais la cheminée de son voisin (primus).

Toutefois, dans certains cas d'espèce, la jurisprudence a considéré que le propriétaire de la cheminée (primus) pouvait exiger de secundus qu'il exhausse cette cheminée à ses frais si à la suite à l'exhaussement du mur, le tirage de la cheminée devenait déféctueux, et ce en application de la théorie des troubles de voisinage (Article 544 du code civil).

Si secundus réalise l'exhaussement de la cheminée, soit parce qu'il y est contraint, soit pour satisfaire primus, cet élément ne change rien au fait que :

➔ Primus reste propriétaire de la cheminée



- ➔ Primus de ce fait est tenu à l'entretien de la cheminée
- ➔ Primus est tenu des réparations et de la démolition ou de la reconstruction de la cheminée, le cas échéant.

En soi, la cheminée ne devient pas mitoyenne par le fait que secundus l'a exhaussée à ses frais et qu'elle s'appuie sur sa construction.

Si l'exhaussement réalisé aux frais de secundus comportait des malfaçons, dans ce cas, il y aurait lieu d'envisager une action en réparation du dommage causé par ces vices de construction. Une réparation sera alors octroyée à primus à charge de secundus en équité ou sur base de l'article 1382 du Code Civil.

Le jugement de Namur du 1/04/1966 fait une juste application de la théorie des troubles du voisinage (article 544 du Code Civil).

Il y aura par conséquent lieu, selon les cas d'espèce, de déterminer la charge de réparation, entretien, démolition qui pèsera sur chacun des voisins. Ainsi, la charge pourra reposer soit exclusivement sur secundus, soit exclusivement sur primus, soit sur les deux dans une proportion qui sera fixée par le tribunal en fonction des circonstances propres à la cause.

### **Question 349 – assurance des entrepreneurs**

#### **Exposé :**

*Lorsqu'un litige survient dans la construction et que l'enjeu est d'une certaine importance, on s'aperçoit que la compagnie d'assurance de l'entrepreneur refuse toute intervention en prétendant que la police souscrite ne couvre pas ce risque.*

*Dans l'application de l'article 544 CC, le refus est quasi systématique qu'il y ait faute de l'entrepreneur ou non.*

*C'est le fait d'un grand nombre de compagnies d'assurance. Les conséquences s'avèrent souvent très préjudiciables aux architectes.*

#### **Question :**

Quels sont les types de police que les entrepreneurs devraient souscrire pour qu'ils soient suffisamment assurés? Y compris la combinaison de deux polices au sein de la même compagnie?

#### **Réponse :**

Il est recommandé à l'architecte de conseiller au maître de l'ouvrage, avant le début des travaux, de faire assurer le futur ouvrage et les biens existants pour les différents risques suivants: incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle et neige, bris de vitrage et RC immeuble.

Cette recommandation s'inscrit dans le devoir de conseil, imposé par la déontologie de l'architecte.

L'architecte doit en outre attirer l'attention du Maître de l'ouvrage sur les points suivants :

- ➔ Faire, dans le chef du maître de l'ouvrage, assurer les travaux dès l'ouverture du chantier (assurance Multirisques) ;
- ➔ Eventuellement, souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, à une police relative à des garanties complémentaires pour les dommages ;
- ➔ Souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, une assurance solde restant dû ;
- ➔ Eventuellement souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, à une assurance tous risques chantier, laquelle est limitée à la durée du chantier ;
- ➔ Attirer l'attention sur le fait que la responsabilité du maître de l'ouvrage n'est pas couverte par sa RC familiale ;
- ➔ Obliger l'entrepreneur d'être assuré (CSC) et produire l'attestation d'assurance ;
- ➔ Faire vérifier la teneur et la conformité de l'assurance souscrite par l'entrepreneur ainsi que la suffisance ou réalité des montants assurés ;
- ➔ Eventuellement, exiger de l'entrepreneur qu'il souscrive à une assurance tous risques chantier (TRC).

L'architecte, quant à lui, et sa société le cas échéant, devront obligatoirement être assurés en RC professionnelle et décennale.

Concernant l'entrepreneur, il n'appartient pas à l'architecte de veiller à ce qu'il soit assuré car il n'est en effet pas qualifié pour vérifier, voire analyser les clauses d'une police d'assurance ni les montants assurés.

L'entrepreneur devra couvrir sa RC exploitation auprès d'une compagnie autorisée à exercer en Belgique.

La pratique montre que les polices d'assurance individuelles sont insuffisantes, dans le chef de l'entrepreneur, raison pour laquelle il convient qu'il souscrive, au moins, une assurance «Tous risques chantier» et, si possible, une assurance «responsabilité décennale».

La première assurance doit être prise par l'entrepreneur avant le début du chantier et être signée par le maître de l'ouvrage.

Elle doit couvrir à la fois : les dommages à l'ouvrage, les dommages aux tiers et les troubles et dégâts de voisinage, même dans les cas de responsabilité sans faute basée sur la théorie des troubles de voisinage et qui trouve son fondement dans l'article 544 du Code Civil.

Il conviendra de veiller à ce qu'elle soit parfaitement définie et précise notamment dans les exclusions et franchises.

La seconde assurance décennale vient prendre le relais de la première assurance puisqu'elle commence là où la première s'achève: à la date de la réception provisoire, et s'étend jusqu'à l'expiration du délai de garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code Civil.

En résumé, le devoir de conseil est accompli lorsque l'architecte recommande à son client de s'assurer.

Il ne doit pas analyser la teneur des polices souscrites ni obliger son client à les souscrire.

## **Questions 350 & 351 – mur mitoyen après l'arrêt de la cour de cassation**

### **Question 350 – mitoyenneté – règlements communaux**

Le règlement communal de Liège en matière de bâtisses oblige les constructeurs à établir les murs destinés à devenir mitoyen, à cheval sur la ligne mitoyenne.

Ce règlement fixe également la nature des matériaux, la profondeur des fondations, etc.

Mais le second constructeur n'est pas obligé d'acquiescer la mitoyenneté lorsqu'il ne marque pas sa volonté d'acquiescer celle-ci, en vertu de différents arrêts de cassation.

En vertu de quelle règle de droit cette situation est-elle devenue possible ?

\* \* \*

### **Question 351 – conception des murs mitoyens**

Tenant compte :

- des arrêts de CASSATION visant la non obligation d'achat de mitoyenneté
- des NORMES en matière d'isolation thermique des bâtiments
- des nouvelles NORMES d'isolation acoustique

### **Réponse :**

Les murs séparatifs entre propriétés ne peuvent plus être conçus de façon traditionnelle.

Ne faudrait-il pas que la REGION WALLONNE légifère en cette matière afin que l'équilibre des charges de voisinage soit mieux respecté et que les citoyens, ainsi que les architectes ne soient plus exposés à des recours administratifs ou à des procédures de voisinage ?

*Remarques préalables :*

*La question de la mitoyenneté fait toujours couler beaucoup d'encre et a suscité de nombreux débats au sein de l'ARALG.*

*Il a plu au Comité Juridique d'aborder la matière sous l'angle de la construction des murs séparatifs conformes aux prescriptions d'isolation thermique et acoustique.*

*Selon l'avis du Comité Juridique, le mur séparatif doit être conçu dédoublé, chacun des voisins étant propriétaire de son mur et chacun veillant à répondre aux normes et prescriptions en vigueur.*

Il est utile de rappeler les notions essentielles suivantes :

- ➔ Le mur dédoublé doit répondre aux critères suivants :
- Il doit être stable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir être exhausé dans les limites de ce qui est permis dans la zone où il est érigé ;
  - Il doit être résistant à l'humidité ;
  - Il doit être imperméable au vent et à l'eau de pluie ;
  - Il doit être résistant à l'incendie, c'est-à-dire structurellement stable pendant 1 h ;
  - Il doit répondre aux critères d'isolation thermique ;
  - Il doit répondre aux critères d'isolation acoustique.

- ➔ Le mur dédoublé doit l'être :
  - En élévation ;
  - En fondation
  
- ➔ Le mur dédoublé doit pouvoir être démoli sans dommage pour le voisin et doit répondre aux prescrits des règlements communaux en ce qui concerne la profondeur notamment et aux prescriptions urbanistiques des lieux.

S'agissant du mur de clôture, le Comité Juridique relève 2 cas :

- ➔ Le mur de clôture est érigé dans la zone d'extension possible de la construction : il doit répondre aux critères ci-avant décrits.
- ➔ Le mur de clôture est érigé au-delà de cette zone et uniquement en zone de cour et jardin: il peut dès lors être construit en mur plein et sur l'axe de la limite séparative des constructions en respectant les prescrits communaux, régionaux, etc.

Le Comité Juridique propose d'envisager 3 cas de construction :

1. Le cas d'un mur ancien existant et/ou d'une réglementation existante qui impose la construction d'un mur séparatif en 1 brique et demie sur l'axe de mitoyenneté. En cette hypothèse, il faut adapter la technique de parachèvement intérieure, de manière à ce que les réglementations en matière d'isolation thermique et acoustique soient respectées.
2. Le cas de la construction d'un nouveau mur. Si le terrain voisin est vierge de construction et le voisin est inconnu, le mode de construction ne devrait pas être contraignant pour les futurs constructeurs voisins.
3. Construction d'un nouveau mur: le terrain voisin est vierge de construction et le voisin est connu ou il s'agit d'habitations groupées dans le cadre d'une opération immobilière. Le mode de construction sera choisi en vue de respecter les réglementations citées ci-avant.

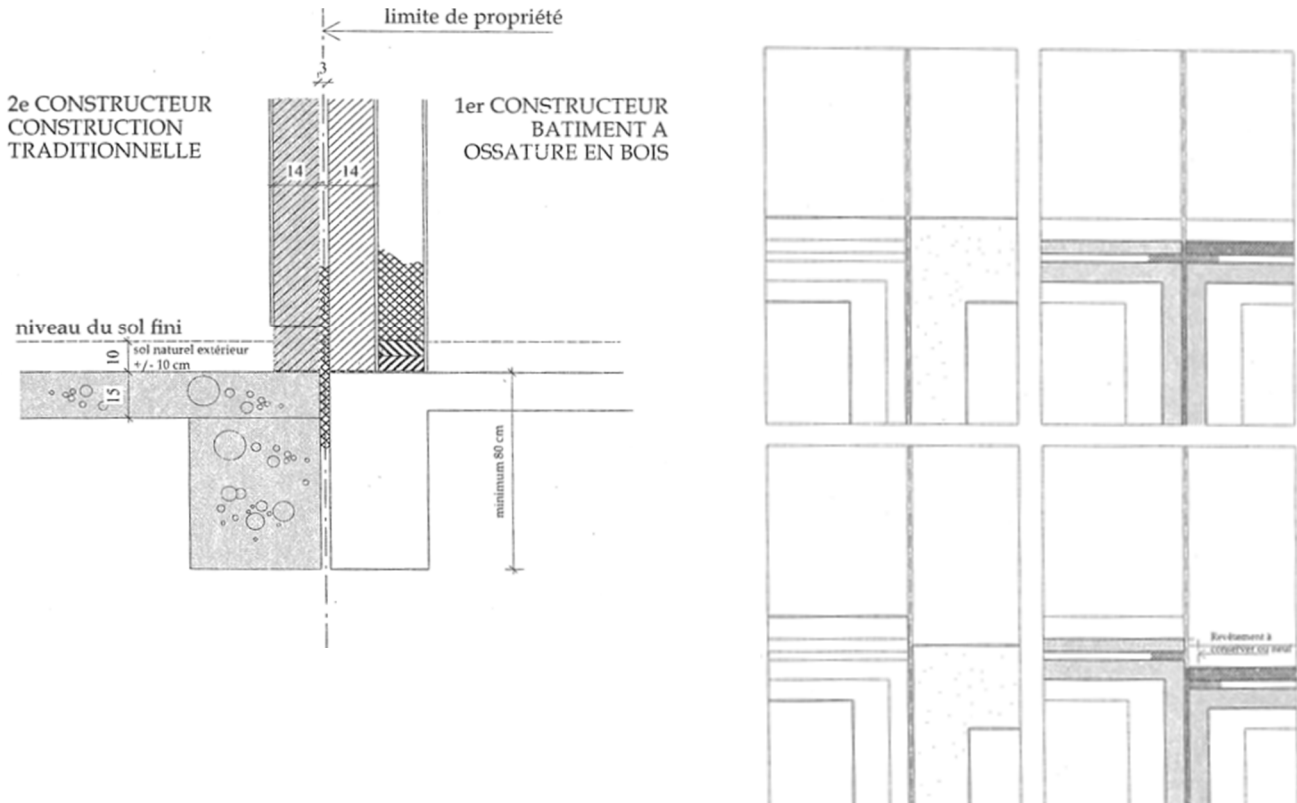
Recommandations du Comité Juridique

En tout état de cause, la règle d'or en la matière sera d'inviter le voisin, si celui-ci est connu, à trouver un accord de rachat ou d'aménagement de ladite mitoyenneté:

- ➔ Le rachat dans l'hypothèse où le premier propriétaire construit le double mur en premier;
- ➔ L'aménagement: pour tous les aménagements effectués «autour du mur dédoublé », tels que parement, retour, protection, etc.

N.B. : le Comité Juridique tient à disposition des adhérents divers schémas relatifs à la création d'un complexe mitoyen ou qu'il s'agisse de l'entame dudit complexe ou de son parachèvement.

En voici quelques-uns à titre d'exemple :



### Question 352 – Architectes – Vues droites et obliques

**Exposé :**

*Un permis d'urbanisme est délivré pour la construction entre mitoyens d'un immeuble d'appartements sur une commune autre que Liège. L'un des immeubles voisins est construit tandis que le second est au stade de projet. A l'occasion de l'analyse de ce dernier, l'administration communale s'interroge quant aux vues droites et obliques de l'immeuble en construction, objet de la présente question.*

**Question :**

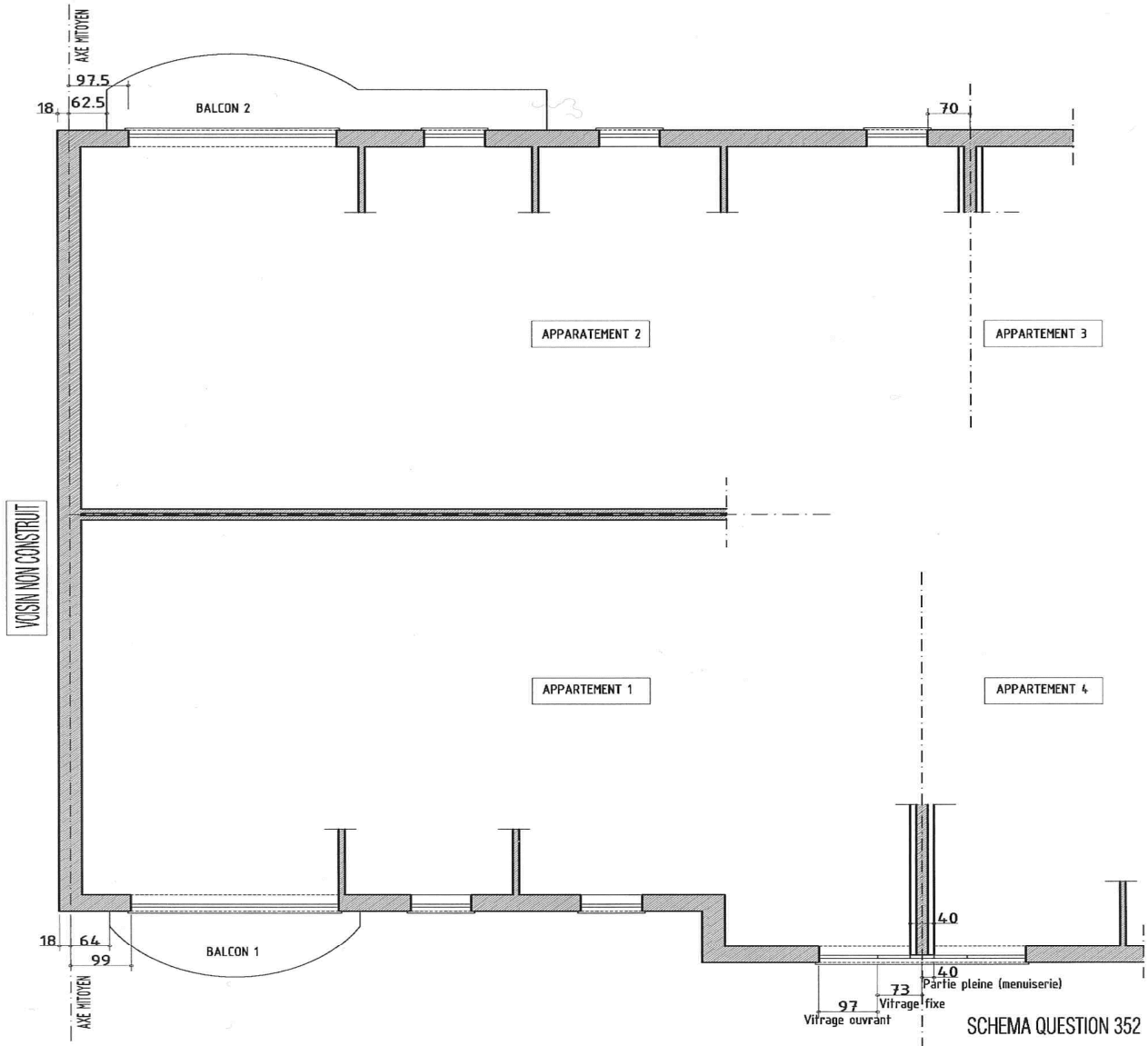
Les prescriptions du plan particulier d'aménagement n'abordant pas ce point, et, dans le cas du croquis ci avant, existe-t-il des vues droites ou obliques en infraction avec le code civil? Donnez une brève définition des vues droites et des vues obliques, ainsi que des références juridiques.

**Réponse :**

#### 1. Rappel des dispositions du Code Civil.

Il est utile de rappeler succinctement les définitions suivantes :

- ➔ Les **vues droites** sont les regards portés perpendiculairement au bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.
- ➔ Les **vues obliques** sont les regards portés de biais par rapport au bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.
- ➔ Les **vues par côté** sont les regards portés de côté en se penchant à partir du bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.



Dans la question 352, nous partons du postulat que le bâtiment examiné n'est pas âgé de plus de 30 ans, sinon il y aurait prescription.

- ➔ En ce qui concerne les fenêtres à proximité de la limite séparative des appartements, la question se règle comme suit: dans un bâtiment appartenant à un même propriétaire, par destination dite de père de famille, les fenêtres peuvent être maintenues, même si elles sont situées à moins de 60 cm de la limite des deux appartements;
- ➔ En ce qui concerne les balcons ou terrasses aux extrémités droites et gauches, tant en façade arrière qu'à l'avant, la question est réglée comme suit: elles sont situées à moins d' 1,90 m des propriétés voisines et constituent des vues droites. Ces vues sont irrégulières. Il peut y être remédié qu'en réalisant des écrans aux extrémités, du côté des voisins, ou par le prolongement de murs séparatifs. En façade avant, les écrans ne sont pas nécessaires si l'alignement marque la séparation entre l'immeuble et une voirie communale.

## 2. Recommandations aux architectes

Il est hautement conseillé de régler les problèmes de vues en accord avec les voisins et d'établir contradictoirement tout document réglant l'existence de vues.

Dans le même ordre d'idée, lorsque le maître de l'ouvrage exige la création d'un ouvrage qui contrarie une servitude de vue établie par la loi, l'architecte se doit, en vertu de son devoir de conseil, de convier son client à établir cette servitude par un titre.

Si le maître de l'ouvrage reste inactif ou répond par un refus ou s'il persiste dans ses exigences contraires au droit, l'architecte se doit de l'avertir des conséquences juridiques d'une telle prise de position.

Une servitude « illégale » fera l'objet d'une action de suppression de servitude devant le Juge de Paix qui ordonnera tous les moyens utiles pour la faire disparaître.

### **Question 353 – Architectes – colonnes dans un mur mitoyen**

#### **Exposé :**

*Le code civil n'envisage pas l'établissement de colonnes semi-encastrées dans un mur mitoyen ou destiné à le devenir. Il en est de même dans la plupart, sinon dans tous les règlements communaux.*

#### **Question :**

Existe-t-il une disposition administrative ou des jugements rencontrant ce « problème » ?

#### **Réponses :**

##### Première réponse de 1955

La question 141 examinée en 1955 reprend le même thème. En voici la réponse à l'époque.

Cette question qui est bien d'actualité a été répertoriée sous un seul numéro, mais elle est, en fait, double et postule deux réponses assez semblables :

- a) Tout d'abord, il nous est demandé si, dans un mur bâti à cheval sur la ligne mitoyenne, le premier constructeur peut incorporer des poutres et colonnes en béton et sur quelle épaisseur ? La question doit être solutionnée en tenant compte des droits et obligations des propriétaires de clôture mitoyenne.

Il est certain, quand le Code Civil a été rédigé, qu'il n'était pas question de poutres en béton, Cependant, deux articles qui paraissent en principe contradictoires, règlent ou paraissent régler cette question,

L'article 657 dit que tout propriétaire peut bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur; évidemment, cela ne s'applique pas à des poutres qui occupent la totalité de l'épaisseur du mur en longueur, mais uniquement en largeur. De ce principe, le droit de chaque propriétaire porte en réalité sur le mur tout entier avec cette double réserve :

1. Le respect de la destination du mur;
2. Le respect du droit égal du voisin.

Si, au contraire, le voisin du constructeur désire à son tour poser des poutres à l'endroit où il s'en trouve déjà. Il a le droit de réduire les premières jusqu'à la moitié du mur. Il est certain que, dans le cas qui nous occupe, le premier constructeur doit, pour établir sa construction comme il se propose de le faire, obtenir l'autorisation du voisin, quitte, si celui-ci la refuse, à faire trancher le litige par le tribunal en question.

- b) Ensuite, la question suivante est soulevée: En cas de forte surélévation d'un mitoyen existant, il est de bonne pratique d'établir à la base de la surélévation, une poutre en béton reportant les charges nouvelles sur des colonnes placées à l'intérieur de l'immeuble à surélever. Cette poutre peut-elle avoir toute l'épaisseur du mur (ce qui est techniquement meilleur) ou doit-elle être réduite en épaisseur et de combien?

Il nous paraît que la solution doit être la même (articles 658 et 662 du Code Civil), c'est-à-dire que si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut exhausser doit d'abord le reconstruire à ses frais et l'excédent d'épaisseur doit être pris de son côté, mais il pourra certainement incorporer dans l'épaisseur du mur mitoyen une poutre en béton reportant les charges nouvelles sur des colonnes placées à l'intérieur de l'immeuble à surélever,

En conclusion, le premier constructeur peut incorporer des poutres et des colonnes en béton sur la totalité du mur du moment qu'il ne nuit pas au voisin.

A notre avis, étant donné que techniquement la poutre doit avoir toute l'épaisseur du mur, en vertu des principes de la co-propriété eux-mêmes, le mur appartenant en indivis pour la totalité à chacun des propriétaires, cette poutre pourrait avoir toute l'épaisseur du mur.

Il est bien certain que le Code Civil n'a pas prévu le problème qui nous occupe, mais qu'il doit être solutionné en équité.

Si le droit du voisin est lésé, celui-ci devra éventuellement faire régler par une expertise le montant du préjudice dont il souffrirait.

Il y a lieu de noter que cet avis n'a pas recueilli l'unanimité, certains d'entre nous étant partisans de la solution interdisant la présence de béton armé au-delà de la limite mitoyenne.

Dès lors, il est plus sage de prendre accord préalable avec les voisins d'autant plus que le Code Civil en son article 662 spécifie que pour l'exécution de tout ouvrage particulier intéressant un mur établi sur la ligne mitoyenne, il faut solliciter le consentement du voisin, et en cas de refus, faire trancher judiciairement, attendu que l'abstention du voisin constituerait un abus de droit. En conclusion, la prudence est de rigueur puisque le Code est muet et la jurisprudence inexistante.

\* \* \*



### Deuxième réponse à la question 353

Les articles 657 et 662 du Code Civil s'appliquent à la question.

A l'époque où ces articles précités ont été établis, il n'y avait que des poutres et solives en bois, ce qui justifie la réduction de ceux-ci à l'ébauchoir.

Les poutres, colonnes et autres ouvrages en béton, terre-cuite ou acier ne peuvent plus être réduits, c'est-à-dire recoupés, qu'avec des moyens susceptibles de causer des dégâts au mur mitoyen, voire de le détruire.

Dans le Traite Juridique Des Bâisseurs, Livre 1 er -Tome 1 -André DELVAUX, analyse des articles 657 et 662 du Code Civil.

L'auteur tire diverses conclusions dont :

- ➔ Le deuxième bâtisseur ne peut encastrier dans le mur pignon au-delà de l'axe médian que des poutres en bois. Si elles étaient en fer ou en béton armé, elles ne pourraient - sans l'accord exprès du voisin - dépasser la moitié du mur.
- ➔ Les avis de doctrine et de jurisprudence sont partagés quant à la possibilité d'établir d'autres enfoncements dans ce mur même de simples armoires et niches.
- ➔ Quant aux colonnes, cheminées et gaines, ces enfoncements ne seront permis qu'à la double condition de ne pas compromettre la destination commune du mur et de ne pas nuire au voisin.

L'auteur déconseille de loger des cheminées dans le pignon car le sectionnement provoque une rupture d'équilibre sur la hauteur (Application également de l'article 674 du Code Civil).

L'article 662 du Code Civil interdit au copropriétaire d'un mur mitoyen d'y pratiquer aucun enfoncement ni d'y appuyer ou appliquer aucun ouvrage sans avoir obtenu l'accord de l'autre indivisaire, ou en cas de refus, sans avoir fait régler par Justice réglée ou experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise pas au voisin.

En toutes hypothèses, et même en cas d'accord entre voisins, la réalisation des ouvrages doit respecter les règles de l'art ainsi que les normes applicables en matière d'isolation thermique et acoustique.

Le Comité Juridique de l'ARALG adopte à l'unanimité la position de l'auteur A. DELVAUX.

En complément, lorsqu'il s'agit de travaux d'une certaine importance susceptibles d'ébranler la cohésion de la maçonnerie, il déconseille de tronçonner celle-ci et surtout de réaliser des saignées verticales ou horizontales.

De même les rainurages réalisés pour y loger des tuyaux de toutes espèces sont à proscrire (déformations de maçonnerie et transmission de bruits).

### Question 354 – architectes – gros oeuvre fermé

Quant à la notion de « gros oeuvre fermé »

*Fréquemment des particuliers souhaitent limiter la mission de l'architecte au gros oeuvre fermé.*

*Ils sont souvent animés par un souci d'économie: Diminuer les honoraires de l'architecte sur les travaux d'équipement et d'aménagement, voire effectuer ces travaux eux-mêmes.*

Interrogé sur la licéité de cette pratique, le Comité Juridique formule la réponse suivante :

En tant que telle, une mission limitée au gros oeuvre fermé est illicite.

En effet la loi de 1939 sur le statut de l'architecte impose au maître de l'ouvrage le recours aux conseils permanents d'un spécialiste bien au courant des différents aspects de la construction et la demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble des aspects indispensables à la mise en oeuvre de l'affectation envisagée.

L'architecte doit veiller à la bonne réalisation des travaux en conformité avec les règlements régionaux de l'urbanisme en matière d'isolation thermique et de ventilation.

Il doit veiller au respect des dispositions particulières en matière de stabilité, d'accès des personnes à mobilité réduite, il doit veiller à présent à la conformité du bâtiment aux normes d'isolation acoustique et d'hygiène.

L'article 17 du règlement de déontologie porte que :

*« L'architecte veille au respect des prescriptions légales et réglementaires applicables à la mission qui lui est confiée. »*

Ces obligations perdurent jusqu'à l'achèvement du bâtiment c'est à dire jusqu'à ce qu'il réponde à sa destination.

Il n'est donc pas imaginable qu'un architecte qui endosse de telles responsabilités achève sa mission à la construction de la maçonnerie, de la couverture et des menuiseries extérieures.

Une telle mission partielle ne peut se concevoir que si l'architecte met effectivement fin à sa mission à l'achèvement du gros oeuvre fermé et qu'il en informe l'Ordre des Architectes et l'Administration Communale, et qu'il s'assure qu'un autre architecte lui succède pour le contrôle de l'exécution des autres lots.

Il est vain, par ailleurs, de vouloir tirer argument de l'article 262 du CWATUPE relatif aux actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ou de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, voire du concours d'un architecte ou encore qui ne requièrent simplement qu'une déclaration urbanistique préalable, pour en déduire que les constructions limitées au gros oeuvre fermé sont licites.

Cette législation ne réduit nullement la responsabilité ni l'étendue de la mission de l'architecte.

Elle vise les travaux qui s'inscrivent dans un processus de rénovation ou de réhabilitation qui ne nécessitent pas de demande de permis d'urbanisme. Il ne faut donc pas mélanger

les genres.

Enfin, si l'architecte ne peut pas limiter sa mission au gros oeuvre fermé, il peut néanmoins être déchargé d'une partie de sa responsabilité lorsque les travaux sont réalisés par des « spécialistes ».

La jurisprudence de la Cour de Cassation est bien établie depuis son arrêt de principe du 3 mars 1978. (Journal des Tribunaux, 13 janvier 1979, p. 28; voir aussi Cass., 21 septembre 1979, RCJB, 1982, p. 487 et les arrêts subséquents).

La délégation de mission avec décharge de responsabilité sur les spécialistes nécessite la réunion de 4 conditions fondamentales :

La délégation n'est admise que dans la stricte mesure de l'incompétence technique de l'architecte. Cela vise, notamment, les études de stabilité complexes ou toute autre mission pour laquelle l'architecte n'a pas reçu de formation.

L'architecte est responsable du bon choix du spécialiste, par référence à la notoriété publique. En d'autres termes, il n'est pas question de déléguer une partie de sa mission à un pseudo spécialiste, entrepreneur douteux ou Bureau d'Etudes non qualifié.

Il faut que la délégation soit expresse. En d'autres termes, la convention d'architecture doit exclure les techniques spéciales et parallèlement à cela un contrat doit être passé entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur ou le Bureau d'Etudes concerné.

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que l'architecte conserve une responsabilité résiduaire. En d'autres termes, il doit vérifier que les études relatives aux travaux délégués ont bel et bien été effectuées, même s'il n'a pas compétence pour en vérifier la pertinence ni l'exactitude. Une fois la délégation opérée, l'architecte doit s'assurer du fait que le spécialiste a étudié le dossier et s'est penché réellement sur la question.

En définitive, la mission de l'architecte doit rester utile et effective. A défaut, son intervention et son monopole ne se justifieraient plus. (*Sur ce point voir J.P. VERGAUWE, Le droit de l'architecture, Ed. De Boeck, Professional Publishing, 1991, p. 106 et suivantes*).

### **Question technique Q.T. 8 - pluviométrie**

*Dans nos régions, quelle est la quantité moyenne des précipitations atmosphériques, éventuellement à Liège, en Hesbaye et Condroz ? Quelle est l'incidence sur le lessivage des terrains ? Quel est l'apport des « eaux grises » ?*

Suivant le rapport 2007, il tombe une moyenne de 800 L/m<sup>2</sup> en province de Liège et 1200 L/m<sup>2</sup> en Ardenne.

Voici quelques évolutions des pluies sous forme de graphique que l'on peut trouver sur internet.

## 1. Aperçu climatologique

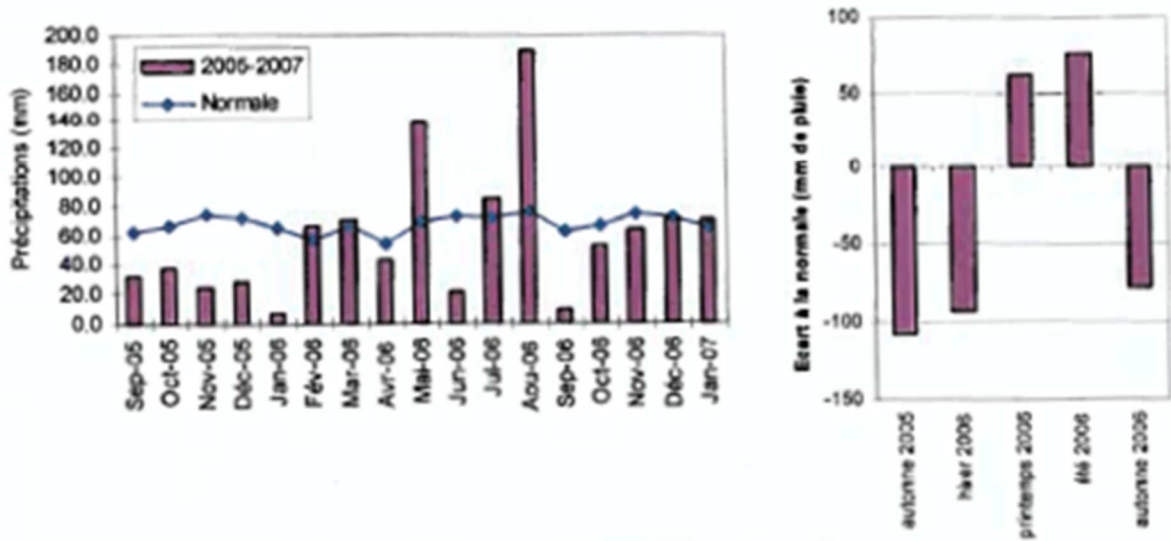


Figure 4 – (a) Précipitations mensuelles de septembre 2005 à janvier 2007, (b) Ecart à la normale des précipitations (mm) de l'automne 2005 à l'automne 2006.

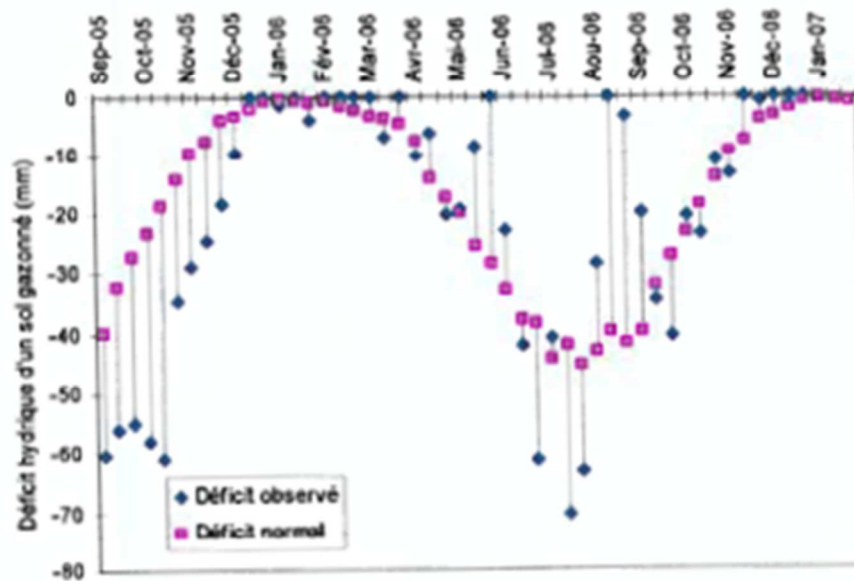


Figure 5 – Evolution du déficit hydrique d'un sol gazonné de septembre 2005 à janvier 2007.