

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### Editorial

Chers confrères de l'Association Royale des Architectes de Liège,

C'est avec plaisir que nous dévoilons notre dernier rapport du comité juridique qui répond aux questions posées de 2009 à 2013.

C'est une équipe dynamisée qui a repris les rênes, équipe dans laquelle nous avons accueilli des nouveaux membres, en l'occurrence, Philippe HERMANS, Karl SIMON et Daniel FRANCK. Robert PEL, notre dynamique président depuis une quarantaine d'années a cédé sa place à Philippe HERMANS, mais reste vice président de notre comité juridique. Nous en profitons pour le remercier chaleureusement de son action ferme et rigoureuse, parfois tatillonne, mais toujours orientée au service de notre belle profession.

La première étape en janvier 2012 a consisté à maîtriser l'outil informatique de partage de fichiers via Dropbox pour accélérer le traitement des questions en cours de réponse, chacun pouvant apporter son grain de sel depuis l'ordinateur de son bureau. Il en résulte une interactivité et un partage des idées qui favorise la rédaction d'une réponse finale acceptée par notre conseil juridique, Me Gunther PAHAUT, du bureau PARALLAXE. L'architecte qui a posé une question précise au comité peut même suivre le débat en cours grâce à un lien lui donnant accès au fichier informatique en cours de rédaction.

Il en résulte que nous pouvons apporter une réponse extrêmement rapide aux membres de l'ARALg, dans le mois si nécessaire. Une conséquence heureuse est aussi le fait que des réunions mensuelles ne sont plus nécessaires, mais tous les deux ou trois mois seulement. Et il n'est plus nécessaire de nous écrire par la poste, les questions pouvant directement être posées par courriel à l'Association.

Un résultat concret de ces actions de modernisation et d'accélération des réponses est, sur le site internet de l'ARALg, notre page FAQ ou notre Foire Aux Questions, par rétro acronymie à partir de l'acronyme anglais **FAQ** pour frequently asked questions (littéralement « questions fréquemment posées ... »). Manifestement, cette page intéresse les internautes, car elle est en 4ème position dans la liste des pages les plus regardées, après la liste des membres, leurs galeries photos et l'agenda de l'ARALg.

2014 va bientôt s'achever par la publication de notre rapport le 31 janvier 2015, publication qui reprend enfin une périodicité annuelle. C'est le fruit d'un long et patient travail de motivation. Puisse-t-il continuer ainsi en 2015 ! Et profitez-en pour nous poser de nombreuses questions.

Le comité juridique de l'ARALg, le 31 août 2014,

Daniel FRANCK , Jean GLAUDE , Philippe HERMANS , Pierre LAPORT , Robert PEL , Gunther PAHAUT , Jean RENAULT , Karl SIMON , Pierre-Yves VOZ , Marc ZWEBER

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### **Q 355 – Vente couplée de terrains avec obligation de prendre l'architecte X**

Exposé : lors de l'achat d'un terrain à bâtir, il est de plus en plus courant d'être « obligé » de prendre l'architecte X ou Y désigné par le vendeur, quand ce n'est pas l'administration communale elle-même qui impose le choix entre 3 architectes, par exemple, pour soi disant assurer une unité architecturale dans le lotissement.

Question : la vente couplée d'un terrain à bâtir avec un architecte imposé est-elle légale et conforme à la déontologie de la profession d'architecte ?

**La cour européenne de justice (CEJ) a décidé le 23/04/2009 que la Belgique ne pouvait pas interdire de manière générale toutes les ventes couplées. Les Etats membres de l'UE « ne peuvent pas adopter des mesures plus restrictives que celles définies par la directive sur les pratiques commerciales déloyales, même aux fins d'assurer un degré plus élevé de protection des consommateurs », ont tranché les juges de Luxembourg.**

Réponse de Me BODEN

La vente couplée de terrains et de services doit s'apprécier au regard des principes généraux du droit de l'architecture.

Au regard de ces 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 a toutefois été 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* ». (cfr Me Paul RIGAUX, « l'architecte -le droit de la profession », Larquier, 1975, p 117 et suivantes).

Par ailleurs, le contrat d'architecture est conclu *intuiti personae*, c'est à dire en considération de la personne de l'architecte : « *je choisis tel architecte et non un autre, en raison de ses qualités professionnelles, de ses connaissances, de sa personnalité,...* »

Or, à ce propos, il a également été enseigné ce qui suit :

*« 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 *intuiti personae*.

Elle implique que la prise en considération de la personne du praticien peut être commune à plusieurs personnes : le maître d'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 un terrain »*

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

*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 »).*

Cette première analyse permet de déduire 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.

Néanmoins, plusieurs décisions judiciaires ont contredit cet enseignement, en raison du « sacro saint » principe d'indépendance qui sous-tend la profession d'architecte.

Ceci est d'autant plus d'actualité que la plupart des vendeurs actuels sont promoteurs-constructeurs, c'est à dire entrepreneurs.

Le devoir d'indépendance est à notre sens inexistant, et à tout le moins fortement altéré, dans le chef d'un architecte « imposé » par le vendeur.

La préoccupation de l'architecte de défendre les intérêts du vendeur étant au moins égale sinon supérieure à celle de défendre les intérêts du maître de l'ouvrage.

Cela étant dit, la vérification du devoir d'indépendance est une question de fait et il est utile de rappeler qu'il a été jugé que les hypothèses suivantes ont conduit à la nullité des contrats d'architecture avec restitution des honoraires perçus :

- ➔ *Les plans sont dessinés par un entrepreneur et signés par un architecte ;*
- ➔ *l'architecte est choisi par un entrepreneur et se limite à l'établissement des plans ;*
- ➔ *l'entrepreneur supporte les frais d'intervention de l'architecte, mais exécute les travaux sans contrôle de celui-ci ;*
- ➔ *l'architecte intervient postérieurement à la conclusion du contrat résultant du contrat d'entreprise ;*
- ➔ *il y a une communauté d'intérêts entre l'architecte et l'entrepreneur abusant de leurs clients ;*
- ➔ *le promoteur suscite la conclusion d'un contrat entre un architecte qui lui est inféodé et le futur propriétaire ;*
- ➔ *l'entrepreneur contracte avec l'architecte pour les documents nécessaires à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, supporte les frais d'intervention de l'architecte et exécute les travaux sans le contrôle de celui-ci ;*
- ➔ *L'architecte se limite à signer les plans établis par l'entrepreneur ;*
- ➔ *l'architecte choisi est payé par l'entrepreneur. Une recommandation formulée par un architecte en vue de contracter avec un entrepreneur n'est cependant pas critiquable ;*
- ➔ *la chronologie de la signature des contrats, le maître de l'ouvrage ayant d'abord conclu un contrat avec l'entrepreneur, lequel renseignait déjà les honoraires de l'architecte, alors qu'aucun contrat n'avait encore été pris avec celui-ci ;*
- ➔ *Les plans joints à la demande de permis d'urbanisme n'ont pas été établis par un architecte ;*
- ➔ *l'absence de réalisation de tout plan de détail, l'entrepreneur ayant les mains libres pour exécuter le chantier comme il l'entend ;*
- ➔ *les honoraires bradés, procès verbaux de chantier rarissimes et sommaires ;*
- ➔ *l'absence de contrôle du chantier, alors que l'architecte a réalisé le dossier d'urbanisme à la demande de l'entrepreneur et aux frais de ce dernier ;*
- ➔ *les liens familiaux proches entre l'architecte et l'entrepreneur.*

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

En résumé :

Il n'existe pas de disposition légale interdisant la vente d'un immeuble accompagnée de l'obligation de contracter avec un architecte désigné par le vendeur.

Cette situation crée toutefois une présomption d'absence d'indépendance dans le chef de l'architecte.

Si ce défaut d'indépendance est avéré, il conduira à la nullité de la convention d'architecture et à la restitution des honoraires perçus, outre les éventuels dommages et intérêts.

ARALg, ©2009

## **Q 356 – L'assurance responsabilité civile des architectes**

21 avril 2010

- a) Comparaison contrat AR-CO / PROTECT / A-B : Contrat type architecte bâtisseur excellent, en excluant le mandat.
- b) Assurances :
  - 1. La PEB, la CSS, etc. sont assurés séparément.
  - 2. Assurance RC architecte? Contrôle du chantier, la preuve? Indépendance par rapport aux entreprises? Quand faut-il signer un contrat?

Cette question oit faire l'objet d'un réexamen suite aux modifications légales intervenues entre temps avant la publication. Elle sera donc traitée dans le prochain rapport annuel du comité juridique de l'ARALg.

## **Q 357 – Contrat d'architecture**

Quelle pourrait être le canevas type d'un contrat d'architecture ainsi que les clauses indispensables à insérer ? Quels sont les points où il faut être attentif ou prudent ? Les compagnies d'assurance ont leur propre modèle de contrat qu'il convient de vérifier et amender si besoin est.

### **Réponse du comité**

**Signalons d'abord que les missions d'architecture, type « gros œuvre fermé » et même « gros œuvre couvert » sont strictement interdites !**

Voyons à présent dans l'ordre les clauses habituelles et les conseils que nous pourrions donner en parallèle :

#### **Dans les conditions générales :**

2. bien spécifier les parties, personne morale ou physique; identité; objet du contrat: quoi, où? en entreprise générale ou séparées?
3. Spécifier clairement que Mr et/ou Mme s'engagent solidairement
4. convention séparée et antérieure de faisabilité ou honoraires de consultation dès les premiers contacts, avec budget arrêté ; jugement sur base du pourcentage de l'ancien barème;
5. pré étude obligatoire
6. primes et autres, à charge du client, sans garantie de résultat
7. prévoir des avenants au fur et à mesure de l'avancement des travaux, notamment les modifications budgétaires.

#### **Dans l'objet du contrat :**

1. Est-ce un contrat de faisabilité, pré contrat ou pré étude sur le programme du client. Mieux cerner le budget sur base du métré ou en réunion chez le client pour la programmation. Décrire la mission et exclure la PEB, par exemple, les états des lieux, la coordination sécurité santé.
2. Préciser le coût des prestations supplémentaires, le métré, la coordination du chantier (et non des travaux), en citant la loi.
3. Ajouter en addenda "la mission de l'architecte"
4. Contrat obligatoirement négocié en cochant les points acceptés. Se constituer la preuve de la négociation et de l'envoi du contrat.
5. Faire un P.V. de chaque réunion.
6. Obligation ou possibilité d'arrêter le chantier si les maîtres d'ouvrage n'ont pas réunis les moyens nécessaires.
7. Indemnité de rupture : faut-il fixer son montant? Elle doit être équilibrée. Il faudrait justifier le montant.
8. L'arbitrage : en cas de désaccord, justice réglée, commission de conciliation ou arbitrage : à négocier.

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### Dans l'élaboration du budget :

1. L'architecte est responsable du budget.
2. Il doit donc définir le budget sous peine de nullité, contrôle budgétaire (estimation globale sommaire au m<sup>2</sup>, métré estimatif + complet, appel d'offres et réactualisation finale), avec ou sans abords, avec ou sans finitions, suivant modifications apportées au fur et à mesure et chiffrées par des avenants au contrat initial;
3. Il doit joindre au contrat son tarif, avec la norme déontologique n° 2, et une attestation d'assurance.
4. Le premier budget peut être celui du client ou celui qu'on estime.
5. Faut-il s'enquérir de la façon dont le client constitue son budget! Oui.
6. Indiquer les suppléments pour études de sol dans une phase ultérieure. pas obligatoire dans la mission d'architecture. Si le terrain est estimé mauvais, recommander les essais de sol.

### **Nous constatons que la plupart des contrats d'architecture ne consacrent au budget que l'une ou l'autre clause parfois sommaire.** Nous lisons couramment :

*« Les travaux à réaliser correspondent à des valeurs de l'ordre de 270 000 € hors TVA. Ce montant est donné à titre indicatif et le maître de l'ouvrage reconnaît disposer en temps voulu du budget nécessaire pour financer ces travaux. »*

Il est utile de rappeler que le budget est 1 élément nécessaire à la détermination de l'objet d'une mission architecturale.

Le budget peut être approximatif mais rappelons que l'article 16 du règlement de déontologie porte l'obligation de s'accorder sur 1 budget avant de conclure 1 contrat d'architecture.

L'article 16 prévoit en effet que :

*« L'architecte veille à soumettre des projets qui restent dans les limites du programme fixé dans la mission et du budget qui en découle, tels qu'ils apparaissent dans la convention conclue entre les parties.*

*Toute modification du programme fixé par la Convention et intervenant au cours de l'exécution des travaux doit faire l'objet d'une convention additionnelle qui en mentionnant à l'incidence financière. »*

Les litiges surviennent lorsqu'il faut apprécier 1 dépassement de budget et lorsque le prescrit déontologique n'a pas été respecté, aucun avenant n'ayant été signé.

Pour se prémunir, Il est utile d'insérer dans la convention de base 1 texte s'apparentant à la clause suivante de budget :

*« Selon le souhait du maître de l'ouvrage, les travaux à réaliser correspondent à une valeur de l'ordre de...,... 1 € hors TVA.*

*Ce montant est donné qu'à titre indicatif et le maître de l'ouvrage reconnaît disposer en temps voulu du budget nécessaire pour financer les travaux.*

*Le budget sera contrôlé lors de la réalisation des métrés estimatifs par l'architecte. Cette estimation est calculée sur la base de ces connaissances des prix du marché tel que publié dans les revues professionnelles.*

*Le métré estimatif sera approuvé par le maître de l'ouvrage.*

*Le budget sera à nouveau contrôlé lors des soumissions des entrepreneurs.*

*Le budget ne pourra être évalué définitivement que sur la base des soumissions retenues par le maître de l'ouvrage. Ce budget est le budget de références reflétant exactement la volonté du maître de l'ouvrage.*

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

*Un dépassement de budget est possible moyennant l'accord du maître de l'ouvrage.*

### **Dans l'information du client :**

1. Informer les clients est très important
2. Jouer la transparence!!! Comment informer le client? Le contrat final doit de toute façon être signé avant la demande de visa.
3. Signaler au client que 5 à 600 E sont nécessaires pour l'avant-projet et que ces honoraires de pré étude sont déductibles par la suite.
4. Les prestations de l'architecte : que fait-il?
5. Et les obligation de l'entrepreneur : dettes sociales, enregistrement, suivant lois , accès à la profession, etc.
6. Devoir de conseil de l'architecte, mais aussi obligations du maître d'ouvrage!!!

### **Concernant les délais :**

1. Faut-il être diligent dans sa propre étude et se fixer des délais impératifs alors la phase de création peut prendre du temps ?
2. Attention que c'est le client qui doit aller chercher tous les documents de base! Les démarches administratives à la commune, à l'urbanisme, etc. prennent du temps.

### **Concernant la clause limitant l'« in solidum » :**

Elle ne supprime pas la propre responsabilité de l'architecte, mais elle la limite en ne prenant pas en charge la responsabilité des autres intervenants s'ils étaient défailants.

Le principe de la validité des clauses d'exclusion de la responsabilité in solidum est à présent consacré de manière unanime tant par la jurisprudence que par la doctrine.

Dans la mesure où le régime de l'obligation in solidum est d'origine prétorienne et se base sur la théorie de l'équivalence des conditions, la clause contractuelle, selon laquelle l'architecte n'est jamais obligé à la dette d'un autre intervenant à l'égard du maître de l'ouvrage ne protège que des intérêts privés et n'est nullement contraire à l'ordre public.

Les parties peuvent, par leur seule volonté, déterminer le régime de réparation qui sera applicable en cas de faute concourant à produire 1 même dommage.

La seule exigence retenue par les tribunaux et que la clauses soit suffisamment précise et claire pour que le maître d'ouvrage prenne pleinement conscience qu'il renonce à réclamer à l'architecte 1 réparation *in totem*.

La clause pourrait être rédigée comme suit :

*« L'architecte n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres intervenants tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc....*

*En conséquence, l'architecte n'assume aucune responsabilité solidum avec aucun autre intervenant non il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître d'ouvrage.*

*Le maître d'ouvrage ne peut réclamer à l'architecte 1 indemnisation de la mesure où 1 faute de l'architecte a causé le dommage, à hauteur de la gravité de celle-ci. »*

L'interdiction faite contractuellement au maître de l'ouvrage de faire supporter l'architecte les conséquences des autres intervenants et libellée de manière parfaitement claire et en des termes non ambigus de sorte que les maîtres d'ouvrage sont censés avoir lu, compris et approuvé toutes les clauses du contrat qu'ils ont signé.



## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Il leur appartient évidemment de demander des explications à l'architecte s'ils ne perçoivent pas le sens de la portée de certaines clauses d'architecture.

Enfin, cette clause ne peut être considérée comme abusive puisqu'aucune disposition légale d'ordre public fait obstacle à l'insertion dans le contrat d'une stipulation conventionnelle modalisant l'obligation à la dette de l'architecte qui, par ailleurs, reste tenu des conséquences dommageables de ses propres fautes (Bruxelles, 2e chambre, 29 mai 2009, page 22-23, JLMB 11/184).

#### **Concernant le contrôle et l'arrêt prématuré des travaux :**

1. Définition contrôle. Remettre dans la grenouille un extrait du jugement sur le contrôle des travaux. Idem dans le dernier Architrave, article de Me VERGAUWE. Quid dans le cas des faillites, demande Jean RENAULT? Décision de Laurence AREND récente. Contrôle pas suffisamment ferme! 30 à 40 % pour l'architecte malgré 65 rapports de visite! Conseiller au client de mettre fin au contrat d'entreprise. A partir de quand? Hermans, ce n'est pas à l'architecte de faire les mises en demeure. Cheminée à abattre : danger, 2 fois rappelé : 2 morts, architecte condamné en 1 instance, pas en appel.
2. Seul, le M-O peut arrêter le chantier. Devoir de prudence imposé à tous. Mesure de police? Bourgmestre? Quel moyen utiliser pour prévenir le risque? Le coordinateur de sécurité? Ne pas mettre les études de charpente à charge de l'entrepreneur monteur des charpentes.

#### **Concernant les honoraires :**

Ils doivent être fixés clairement !

Il faut mettre un prix sur chaque démarche, administratives, frais de vérification, calculs d'isolation, etc....

Assurances pour la RC architecte, CSS et, à présent, PEB! Bien dissocier les assurances !

## **Q 358 Humidité en caves et vides ventilés**

1.Exposé - Il arrive de tomber sur des vides ventilés remplis d'eau ou des caves fortement humides, peu ou pas ventilées. Les géobiologues déconseillent de dormir sur des nappes d'eau.

2.Quelle humidité est admissible en cave et dans les vides ventilés?

1.Mur humide, sans coulées d'eau, dans une vieille maison, c'est normal; mais, dans une maison moderne, est-ce acceptable; différent dans une cave chaufferie ou une cave archive; si la chape est humide, non; une certaine tolérance est admissible;

2.Ventilation trop faible : un taux d'humidité est tolérable, mais avec une ventilation pas trop forte au risque de faire geler les canalisations. Et les normes pour les vides ventilés et les combles au CSTC? Faire la demande. Soupirail de 5 à 6 dm<sup>2</sup>.

Réponse :

Deux approches doivent être examinées en même temps :

1. L'étanchéité et le drainage des locaux enterrés;
2. La ventilation des locaux enterrés, y compris celle des vides ventilés où des gitages pourraient pourrir en présence d'humidité excessive.

### 1) Concernant l'humidité des locaux enterrés

Le CSTC traite dans sa NIT 147 et 190, du choix du type de drainage et la NIT 210 plus particulièrement de l'humidité ascensionnelle.

Dans la NIT 190, page 24 et 25, les tableaux 3, 4 et 5 donnent en fonction de la qualité et de la morphologie des sols à définir selon la NIT 147, le type obligatoire de drainage minimum et ou d'étanchéité des substructure; on sélectionne des classes d'étanchéité qu'il s'agit de définir au cahier spécial des charges si les fondations ou les fonctions des locaux ne les définissent pas d'office.

Il va de soit qu'une coffre fort de banque nécessite une classe différente à celle d'un vide sanitaire en principe non habité. Une cave en présence d'une nappe aquifère ou ne bénéficiant pas d'un égouttage gravitaire devra imposer une étanchéité différente d'un cas simple.

Seule la remarque en fin de page 25 de la NIT 190 est à revoir car une membrane souple bitumineuse ( PAS UN DIDA type feuille PE ou PP ) est à notre sens toujours requise entre une semelle de fondation ou une dalle type radier.

La présence ou non d'eau est alors admise, tolérée ou proscrite.

## 2) Concernant la ventilation des caves, garages et greniers

Pour leur ventilation NATURELLE, les seules références trouvées sont dans la NBN D50-001 et la NIT 203, page 59 point 7.7, dont le principe est repris ci après. Cela oblige à faire des calculs de section des ventilations avec un débit de 25 m<sup>3</sup>/H à l'entrée et à la sortie pour atteindre 50 m<sup>3</sup>/H sous une pression de 2 Pa.

### PRINCIPES, EXIGENCES ET DIMENSIONNEMENT

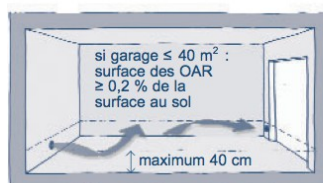
#### LA VENTILATION DES LOCAUX SPÉCIAUX

Les pièces d'habitation et les cuisines, salles-de-bain, W.-C. et buanderies sont soumis aux exigences de la ventilation de base.

Outre ces pièces, il existe dans les bâtiments d'habitation, d'autres locaux, appelés "locaux spéciaux", qui doivent également être ventilés et qui font l'objet d'exigences spécifiques dans la norme belge.

Ces locaux doivent être ventilés indépendamment du reste de l'habitation, chacun de manière autonome selon des exigences particulières.

#### LES GARAGES



#### POSITION DES OUVERTURES

Les garages doivent être pourvus de bouches d'aération en contact avec l'air extérieur et situées dans la partie inférieure de sa ou ses paroi(s) verticale(s). La partie supérieure de ces ouvertures se situe au maximum 40 cm au-dessus du niveau du plancher. Si le garage possède plusieurs parois en contact avec l'extérieur, les ouvertures doivent y être réparties, de préférence sur deux parois opposées.

#### DIMENSION DES OUVERTURES

- Si Surface<sub>garage</sub>  $\leq 40 \text{ m}^2$  : l'aire libre totale des ouvertures doit atteindre au moins 0,2 % de la surface au sol.
- Si Surface<sub>garage</sub>  $> 40 \text{ m}^2$  : l'extraction mécanique doit être prévue.

#### PORTES INTÉRIEURES

Les portes entre le garage et le reste de l'habitation doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante.

Dans le cas des garages collectifs, le débit de fuite de ces portes ne peut dépasser 50 m<sup>3</sup>/h pour une différence de pression de 50 Pa.

#### LES CAVES ET LES GRENIERS



La ventilation naturelle sera réalisée au choix par des petites fenêtres ou des grilles de ventilation.

Une ventilation mécanique peut également se faire avec un débit d'au moins 25 m<sup>3</sup>/h.

La norme n'impose aucune exigence dans le cas des caves et des greniers très perméables à l'air.

#### VENTILATION PAR DES FENÊTRES

Leur section libre en position ouverte est d'au moins 140 cm<sup>2</sup>.

#### VENTILATION PAR DES GRILLES

La somme des débits de toutes les grilles doit au moins être égale à 50 m<sup>3</sup>/h pour une différence de pression de 2 Pa.

Si ces grilles sont reliées à l'environnement extérieur par des conduits, la section libre de ces conduits doit au moins être égale à 140 cm<sup>2</sup>.

#### RISQUE D'ÉMISSION DE RADON

S'il y a un risque d'émission de radon dans la cave, une étude spécifique doit être menée. On peut éventuellement recourir à une amenée mécanique de l'air.

## 3) Concernant les vides ventilés

Nous extrayons ce qui suit de

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Choisir et réaliser les fondations

Henri RENAUD

© Groupe Eyrolles, 2007, ISBN : 978-2-212-12077-6

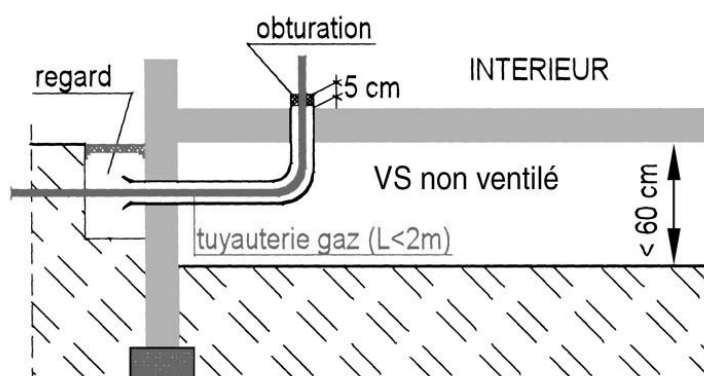
Il est généralement ventilé :

1. pour des raisons de salubrité en renouvelant l'air humidifié ;

2. pour réduire les condensations sur les parois froides.

La hauteur est inférieure à 60 cm pour un VS non accessible. Cependant il est souhaitable de prévoir un passage et un accès suffisant pour des contrôles visuels.

- Le passage des canalisations d'évacuation (eaux vannes, usées, pluviales) est permis.
- Les canalisations d'eau froide sanitaire sont admises à condition de ne pas comporter d'assemblages mécaniques ou d'accessoires (raccords, bagues d'étanchéité, etc.).
- Le passage d'une canalisation de gaz est autorisé si les deux conditions suivantes sont respectées simultanément :
  1. sa longueur est inférieure à 2 m ;
  2. la tuyauterie gaz est placée sous un fourreau étanche au gaz avec l'extrémité de l'espace annulaire bouchée du côté intérieur et à l'air libre à l'autre extrémité.



- Orifices de ventilation

La section totale des orifices de ventilation exprimée en cm<sup>2</sup> est au moins égale à 5 fois la surface du plancher en m<sup>2</sup>.

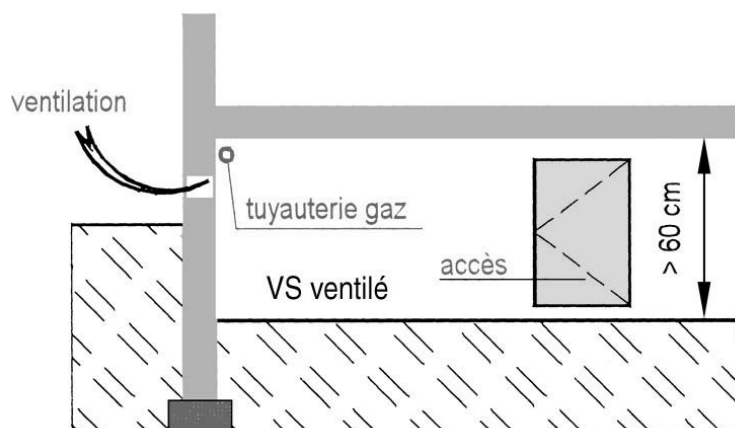
Exemple :

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

- \* surface du plancher de 100 m<sup>2</sup>
- \* surface des orifices de ventilation doit être  $\geq 500$  cm<sup>2</sup>.

Cette prescription est impérative en cas de passage de canalisations de gaz .



Nous ne pouvons également que vous conseiller d'éviter des stagnations d'eau dans les vides ventilés. Un drainage de ceux-ci n'est pas inutile.

## **Q 359 – Isolation pUR en chape et en toiture, influence de l'humidité**

23 février 2011

Q 359 : inondation rupture canalisation, après un an, sol carrelé humide sur les joints entre carrelage, l'isolation de PUR projeté absorbe l'eau sous le carrelage inondé. Étendre la question au PUR en toiture.Q 359

Il est tout simplement interdit d'isoler des zones humides ou qui peuvent s'humidifier, sauf précautions spéciales ou le choix d'un isolant insensible à l'humidité :

1. un ancien carrelage sur terre plein en oubliant le visqueen avant d'isoler sous chape
2. un revêtement avec un risque d'inondation, sauf en choisissant une isolation insensible à l'humidité ce qui est le cas des polystyrènes, contrairement aux polyuréthanes et aux laines minérales ;
3. une toiture sans pare vapeur en dessous et sans une étanchéité suffisante à l'air, etc.
4. Dans tous les cas, il vaut mieux éviter toute humidité existante et l'éradiquer avant la pose des isolations, ainsi que éviter toute propagation d'humidité à la suite d'une mauvaise conception.
5. Et dans les zones à risques d'inondation, il est vivement conseillé d'isoler avec des panneaux de polystyrène extrudé insensibles à l'humidité, plutôt que des panneaux ou une mousse de polyuréthane.

**L'architecte sera responsable au niveau de la conception de l'ouvrage s'il ordonne une mauvaise mise en œuvre ou s'il ne contrôle pas que sa mise en œuvre correctement prévue est cependant réalisée de manière incorrecte sur chantier.**

## **Q 360 – PEB et CSS dans un gros œuvre fermé**

Exposé : Un maître de l'ouvrage désire construire un gros œuvre fermé!

Outre le fait qu'un architecte ne peut accepter pareille mission, qu'en est-il du responsable PEB et de la coordination sécurité santé?

Quid dans le cas où le MO décide de réaliser l'entièreté des travaux de parachèvement après le gros oeuvre fermé.

Quelle attitude doit adopter l'architecte?

Réglementation utile sur laquelle s'appuyer pour éviter d'être entraîné dans ce type de mission?

Jurisprudence?

Sanction?

Le 19/01/2013. Synthèse Franck Daniel

Réponse revue par Jean GLAUDE, 20 mars 2013

### **1) Concernant le RESPONSABLE PEB**

Pour le responsable PEB construction : il n'existe pas de mission scindée car la fonction d'habitat reprise au permis d'urbanisme délivré par la région n'est rencontrée qu'à partir du moment où tous les parachèvements sont terminés pour permettre l'utilisation du bien conformément au permis délivré à tout point de vue notamment à ceux qui sont définis par l'AGW du 17 04 2008 concernant les critères d'isolation et de ses 8 annexes.

- [ Un certificateur doit être nommé dès la conception de la construction et au plus tard au moment de la « déclaration d'engagement » (introduction du permis d'urbanisme).
- [ Il confirme ce calcul par la « déclaration initiale » après permis d'urbanisme et avant implantation de la construction. Sans cela, c'est un refus d'implantation de la part de la commune.
- [ Le responsable PEB peut être l'architecte de cette construction mais pas obligatoirement.
- [ Le certificateur désigné assiste l'architecte durant l'exécution de l'ouvrage en le conseillant et en contrôlant à chaque étape importante du chantier concernant le respect de la pose et l'exécution des éléments d'isolation et/ou de chauffage ( type de chaudière + production eau chaude) et/ou de ventilation ( blow test + norme NBN D 50-001 ) qui participent au volume chauffé suivant la déclaration.
- [ IL A DONC SANS AMBIGUITE POSSIBLE une OBLIGATION de moyens à mettre en œuvre tout ce qui concerne le respect du PEB
- [ Il assiste l'architecte à la réception provisoire et il collecte les fiches techniques des équipements réellement posés qu'il doit vérifier comme étant fonctionnels et transmettre au coordinateur pour l'exécution du « DIU » contenu dans **le journal de coordination S & S**.
- [ Il rédige ensuite la « déclaration définitive sur base des fiches techniques » qu'il transmet au serveur de la RW qui délivre son feu vert à la maison communale qui accorde à son tour la « CERTIFICATION PEB » définitive ou qui applique les amendes.

CONCLUSION PEB

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

UNE MISSION LIMITÉE AU GO FERMÉ N'EST PAS ENVISAGEABLE POUR UN RESPONSABLE PEB AU MÊME TITRE QU'UN ARCHITECTE QUI SONT CHARGÉS **MUTUELLEMENT** PAR LE DECRET WALLON DU CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.

SANS le contrôle d'exécution D'UN ARCHITECTE, LE RESPONSABLE PEB DOIT DENONCER PAR ECRIT CETTE SITUATION AU DECLARANT ET A L'ARCHITECTE QUI DOIT SE DEMETTRE DE SES FONCTIONS EN AVERTISSANT LA COMMUNE ET L'ORDRE DE LA FIN DE SA MISSION.

## 2) Concernant le coordinateur sécurité et santé

1) Le coordinateur Sécurité et Santé est désigné (selon la loi AR 25-01-2001 et modifications) par une convention ECRITE reprenant le rôle et les devoirs de chacun (voir point NB bas de message) et cela avant même la désignation de l'architecte dans certains cas dans l'esprit du législateur suite à loi sur le bien-être des travailleurs 04-08-1996.

Ce dernier doit donc OBLIGATOIREMENT vérifier que ce premier est bien présent durant l'élaboration du processus de conception ou alors il se doit en cas de lacune se substituer au client pour en nommer un à sa place (en dessous de 500 M2 défini par l'AR du 19/01/2005 et addenda).

Il exécute sa mission de CSS projet, conformément à une convention écrite reprenant les responsabilités de chacune des parties selon la loi du 25/01/2001, en déposant soit :

1. Une convention interne de sécurité et de santé pour les entreprises UNIQUE travaillant pour un employeur,
2. Un plan de sécurité et de santé simplifié pour certains travaux assez simples avec un seul entrepreneur externe à son employeur
3. Généralement via un plan de sécurité et de santé complet mettant en évidence les risques directs et indirects présents en général notamment les co-activités.

### **Il clôture sa mission en transmettant par écrit le PSS adapté, au coordinateur exécution.**

2) Le coordinateur sécurité et santé exécution peut être celui d'une entreprise générale ou d'une administration ou un travailleur indépendant qui à le titre ( niveau A ou B) suivant le montant des travaux.

Ce CSS exécution conseillera dans son domaine de compétence à travers le PSS établi le maître de l'ouvrage et cela **sous le contrôle de l'architecte** et le plus souvent jusqu'à la réception provisoire après parachèvements en communiquant le DIU (directives d'intervention ultérieure) qui contient les plans « AS BUILT ».

Le DIU intégrera le **JOURNAL DE CHANTIER** qui sera transmis au plus tôt lors de la réception provisoire au maître de l'ouvrage par un document de transmis officiel **qui marque la fin de la mission du coordinateur exécution.**

### **Pour rappel :**

C'est le **journal de chantier** qui est le document officiel et PAS le DIU qui en fait partie intégrante.

Lors d'une mission limitée au gros œuvre fermé de la part d'un architecte sur exigence du



# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

maître de l'ouvrage privé, il existe une carence coupable de contrôle de chantier de la part de l'architecte responsable en ce qui concerne les travaux de parachèvements.

Comme le coordinateur de sécurité & de santé exerce ses prérogatives suivant la loi **uniquement** sous la direction de l'Architecte (sauf en cas d'extrême urgence soit un danger irrépressible), il est mis dans l'impossibilité d'achever sa mission légale à cause de ce dernier.

Il a donc l'obligation de DEPOSER dans les plus bref délais au maître l'ouvrage le journal de coordination S & S en mentionnant **la fin de sa mission à ce stade** en raison d'une carence de direction de chantier dans le chef de l'architecte pour les parachèvements.

*Si le coordinateur S & S porte le titre d'architecte ( en effet il peut avoir une autre formation ), il se doit étant donné ses compétences d'avertir le maître d'ouvrage néophyte qu'il contrevient à l'AR de 1939 imposant le recours à un architecte pour contrôler l'exécution des travaux conformément à la destination du bien défini au permis d'urbanisme délivré par la région ou à ses obligations définies par le CWATUPE.*

### **NB :**

Le maître de l'ouvrage qui a été INFORME par recommandé par un CSS « non architecte » et qui est maintenant dépositaire du DIU à travers le journal de chantier déposé, peut suivant la convention de CSS soit :

1) Utiliser les recommandations du DIU concernant les travaux de parachèvements à achever (soit quasi un mini PSS) pour exécuter lui-même les travaux finaux sans AUCUNE autre co-activité possible « IN TEMPORE » avec d'autre corps de métier et dans ce cas il se substitue en responsabilité pénale et civile aux charges des entreprises qui auraient fait fonction.

2) Communiquer le DIU selon la technique de la « chenille » au coordinateur de l'entreprise qui exécutera les travaux de parachèvements phase après phase **sans aucune coactivité tolérée** et cela en modifiant le DIU étape après étape pour les transmettre de la même manière aux entreprises suivantes.

### **ATTENTION :**

À partir du moment où il y a la moindre **coactivité** soit la présence de plus de « deux intervenants sur le chantier simultanément » alors l'obligation de nommer un autre coordinateur réapparaît aux yeux de la loi par celui qui est censé diriger les travaux soit l'architecte qui doit contrôler les travaux et qui est absent dans notre cas.

C'est là que l'architecte ayant dirigé le gros œuvre fermé redevient responsable sans aucun doute pénalement et civilement des accidents et dommages directs ou indirects qui pourraient subvenir de part sa faute ou sa négligence ce qui est le cas puisqu'il se devait contrôler ce chantier.

### CONCLUSION CSS

### **ATTENTION**

#### **CAS A :**

UNE MISSION LIMITÉE AU GO FERMÉ N'EST PAS ENVISAGEABLE POUR UN **CSS ARCHITECTE** AU MÊME TITRE QU'UN ARCHITECTE , CAR LES DEUX SONT CHARGÉS **MUTUELLEMENT** PAR L'AR du 25-01-2001 DU CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX CHACUN DANS LEUR DOMAINE DE COMPETENCE.

#### **CAS B :**

UNE MISSION LIMITÉE AU GO FERMÉ pourrait ÊTRE envisagé dans le cas d'un **CSS non architecte** mettant fin à sa mission à la réception du gros-œuvre fermé mais, dans ce cas, l'architecte désigné pour le gros œuvre fermé RESTERA **TOUJOURS** responsable des dommages et des accidents directs ou indirects DES TRAVAUX qu'il est censé contrôlé.

### 3) Concernant les sanctions

#### 3.1) pour la PEB :



2/2010 PEB EN RÉGION WALLONNE: AMENDES ADMINISTRATIVES ET RESPONSABILITÉ CIVILE EN CAS DE NON-RESPECT DES NOUVELLES EXIGENCES PEB

Le 1<sup>er</sup> mai 2010, les nouvelles exigences de performance énergétique des bâtiments (PEB), désormais élargies à tous les aspects de l'efficacité énergétique des bâtiments, sont entrées en vigueur en Région Wallonne. Le contenu du certificat PEB et les transactions immobilières nécessitant ce certificat ont fait l'objet d'une lettre d'information précédente.

Penchons-nous à sur les conséquences du non-respect de cette législation. En cas de non-respect des exigences minimales, des amendes administratives sont prévues aux articles 237/36 et suivants du CWATUPE ainsi qu'aux articles 560 et suivants du CWATUPE. La responsabilité civile des professionnels de l'art de construire peut également être recherchée dans cette hypothèse.

#### Les amendes administratives

Le législateur wallon a délibérément soustrait les manquements à la réglementation PEB du champ du droit pénal.

Seules des amendes administratives sont prévues en cas de non-respect des exigences PEB dont le montant peut varier selon une fourchette allant de 250 à 50.000 EUR.

Le montant de l'amende est établi en fonction de l'écart observé entre les exigences imposées et celles effectivement atteintes.

Ce régime de sanctions est distinct de celui applicable aux infractions urbanistiques, ce qui signifie qu'une application cumulée de ces deux régimes est possible.

Le déclarant, le responsable PEB, l'architecte ou l'entrepreneur, chacun en ce qui le concerne, sont susceptibles d'être sanctionnés par une amende administrative.

Il est souligné que le responsable PEB n'est donc pas le seul à devoir répondre de l'inobservation de ces exigences puisque tous les intervenants de la construction sont visés, en ce compris le maître d'ouvrage, profane ou non.

#### La réparation civile

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Le maître d'ouvrage se souciera toutefois de demander aux professionnels de la construction d'être, sur un plan civil, indemnisé, d'une part, du montant de l'amende éventuelle et, d'autre part, du surcoût énergétique et de la moins-value immobilière liés aux performances énergétiques médiocres.

La responsabilité en matière PEB est-elle une responsabilité objective ω

La question est la suivante : le seul constat du non-respect des exigences PEB suffit-il pour infliger automatiquement une sanction à l'encontre de l'architecte, de l'entrepreneur, du responsable PEB ou du maître d'ouvrage ω

Nous ne le pensons pas, de même que la seule violation de ces exigences dans le chef de ces professionnels de la construction n'implique pas nécessairement l'existence d'une faute susceptible d'engager leur responsabilité civile à l'égard de leur client.

En effet, en ce qui concerne les amendes administratives, la réglementation précise expressément que chacun de ces acteurs est visé « en ce qui le concerne ».

La recherche de la ou des personne(s) concernée(s) par cette responsabilité doit dès lors être opérée.

Sur le plan des sanctions administratives, l'autorité compétente doit, tout d'abord, déterminer contre quel(s) contrevenant(s) elle entend dresser procès-verbal.

Celui-ci ou ceux-ci sera(ont) invité(s) à présenter ses(leurs) moyens de défense lors d'une audition préalable.

Ce n'est qu'à la suite de ces explications que l'autorité compétente infligera, s'il y a lieu, sur la base d'une décision motivée, une sanction au(x) contrevenant(s).

En sa qualité de spécialiste, le responsable PEB ne peut être présenté sur le même plan que les autres intervenants dès lors que celui-ci nous semble devoir répondre d'une obligation de résultat quant au respect de la réglementation PEB.

Cette responsabilité accrue se justifie par la technicité de sa fonction, la professionnalisation qu'elle requiert et les surcoûts que son intervention implique pour le maître d'ouvrage.

Cette présomption à charge du responsable PEB n'est cependant pas irréfragable et peut être renversée en rapportant la preuve d'une cause étrangère libératoire tels un cas de force majeure, le vice d'un matériau imputable au fournisseur, la faute de l'entrepreneur, la faute de l'architecte ...

Le débat traditionnel relatif aux responsabilités plurielles ne manquera certainement pas de se nouer avec le responsable PEB, dernier venu dans la sphère des intervenants multiples sur un chantier. La mission spécifique du responsable PEB sera soulignée par les architectes et entrepreneurs, tandis que le responsable PEB ne manquera pas de rappeler la mission d'ensemble de l'ar-

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

chitecte, son devoir de contrôle, son devoir de coordination ou encore son devoir de conseil. Enfin, il reprochera peut-être à l'entrepreneur l'exécution défailante des mesures préconisées.

Une recherche des responsabilités propres à chacun sera indispensable tant sur le plan des sanctions administratives que sur le plan de la responsabilité civile suivant des critères sans doute différenciés en fonction de la nature du grief et du rôle de chacun.

© elegis 2011

Tags:

Auteur : Nathalie VAN DAMME

ATTENTION à bien faire la différence entre  
CERTIFICATION PEB = immeubles existants  
OU  
RESPONSABLE CALCUL PEB constructions neuves

1) Calcul PEB à neuf : voici mis à jour un extrait de l'article 560 du CWATUPE pour les amendes liées aux valeurs du calcul PEB des constructions nouvelles.

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### CHAPITRE IV. - Des sanctions établies au Livre IV

**Art. 559.** Les manquements établis à l'article 237/36, §1, 1°, 2°, 3° et 5° sont punis d'une amende dont le montant est de 2 euros par mètre cube de volume construit, et au minimum de 250 euros avec un maximum de 25.000 euros.

**Art. 560.** Le manquement établi à l'article 237/36, 4° est puni d'une amende d'un montant de :

1° 60 euros par écart de 1 W/K dans le domaine de l'isolation thermique des éléments de construction et du niveau K tels que définis à l'annexe VIII ;

2° 0,24 euros par écart de 1 MJ dans le domaine de la performance énergétique globale, tel que défini à l'annexe VIII ;

3° 0,48 euros par écart de 1 000 Khm<sup>3</sup> dans le domaine de la surchauffe tel que défini à l'annexe VIII ;

4° 4 euros par écart de 1m<sup>3</sup>/h dans le domaine des équipements de ventilation tel que définis à l'annexe VIII.

Le montant total de l'amende est compris entre 250 et 50.000 euros.

294

CWATUPE – version du 12 novembre 2012

Le non-respect des exigences relatives aux équipements de ventilation ne peut donner lieu à une amende en vertu des points 1°, 2° et 3°.

Le non-respect des exigences relatives à l'isolation thermique des éléments de construction ne peut donner lieu à une amende sur base d'écart de niveau K ni en vertu des points 2° et 3°.

Le non-respect des exigences relatives au niveau K ne peut donner lieu à une amende en vertu des points 2° et 3°.

Le non-respect des exigences relatives au niveau E<sub>w</sub> ne peut donner lieu à une amende en vertu du point 3°.

Et voilà un résumé très bien fait

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### 1.1. Quels sont les infractions au système P.E.B. sanctionnées par une amende administrative et quel est le montant de l'amende ?

Les comportements qui sont susceptibles de faire l'objet d'une amende administrative sont prévus de manière limitative dans le Code ([article 237/36, § 1<sup>er</sup>](#), nouveau, du [CWATUPE](#)).

Les infractions sanctionnées par une amende administrative sont les suivants :

- pour le déclarant, le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. initiale ou de la déclaration P.E.B. finale ;
- pour le responsable P.E.B., le fait de ne pas établir avec exactitude la déclaration P.E.B. finale ;
- pour le propriétaire ou pour le titulaire de droit réel qui doit disposer d'un certificat P.E.B. pour un bâtiment, le fait de ne pas en disposer ;
- pour le déclarant, pour le responsable P.E.B., pour l'architecte ou pour l'entrepreneur, chacun en ce qui le concerne, le fait de ne pas respecter les exigences P.E.B.

Cela étant, l'arrêté P.E.B. prévoit certains cas où, malgré le non-respect des exigences P.E.B., une amende administrative n'est pas due ([article 560](#) du [CWATUPE](#)).

Éléments sous droits d'auteur <sup>175</sup>

#### 4. Les exigences de la P.E.B. en Région wallonne à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2009

Il s'agit :

- lorsqu'il y a non-respect des exigences relatives aux équipements de ventilation : les manquements relatifs à un écart [en W/K] dans le domaine de l'isolation thermique des éléments de construction et du niveau K, pour un écart [en MJ par an] dans le domaine de la performance énergétique globale ou pour un écart [en Kh.m<sup>3</sup>] dans le domaine de la surchauffe ;
- lorsqu'il y a non-respect des exigences relatives à l'isolation thermique des éléments de construction sur base d'écart [en W/K] et de celles relatives au niveau K : les manquements pour un écart [en MJ par an] dans le domaine de la performance énergétique globale ou pour un écart de Kh.m<sup>3</sup> dans le domaine de la surchauffe ;
- lorsqu'il y a non-respect des exigences relatives au niveau E<sub>w</sub> : pour un écart [en Kh.m<sup>3</sup>] dans le domaine de la surchauffe.

Le montant des amendes administratives est fixé par le gouvernement wallon, qui dispose pour ce faire d'une fourchette allant de 250 à 50.000 euros ([article 237/36, § 2](#), nouveau, du [CWATUPE](#)). Ces montants sont arrêtés par l'arrêté P.E.B. (articles 559 et s., nouveau, du [CWATUPE](#)).

Ainsi, pour les trois premiers types d'infraction susmentionnés, le montant de l'amende est calculé en fonction du nombre de mètres cubes de volume construit. Elle est de 2 euros par mètre cube. Toutefois, elle est au minimum de 250 euros et au maximum de 25.000 euros ([article 559](#), nouveau, du [CWATUPE](#)).

Le quatrième type d'infraction est sanctionné d'une amende dont le montant est compris entre 250 et 50.000 euros et qui est calculée comme suit :

- 60 euros par écart de 1 W/K dans le domaine de l'isolation thermique des éléments de construction et du niveau K ;
- 0,24 euros par écart de 1 MJ par an dans le domaine de la performance énergétique globale ;
- 0,48 euros par écart de 1.000 Kh.m<sup>3</sup> dans le domaine de la surchauffe ;
- 4 euros par écart de 1 m<sup>3</sup>/h dans le domaine des équipements de ventilation.

2) CERTIFICATION PEB: pour les erreurs commises dans le cadre du CERTIFICAT PEB voilà les amendes pour le propriétaire, la radiation étant celle du certificateur/.

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

### Sanctions

### Propriétaire

Le propriétaire peut être sanctionné lorsque :

- Le propriétaire ne dispose pas d'un certificat valable s'il est requis

Sanction : amende administrative

2 € / m<sup>3</sup> de volume construit  
Min. 250 € - max. 25.000 €

(Volume moyen des maisons unifamiliales : ± 600 m<sup>3</sup> ⇒ 1.200 € d'amende)



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

36



Service public de Wallonie

## 3) Textes de loi

### Concernant le certificateur PEB

Art. 237/19. §1<sup>er</sup>. Le responsable P.E.B. est la personne, physique ou morale, désignée par le déclarant, qui est:

- soit l'architecte du projet;
- soit la personne agréée par le Gouvernement; le Gouvernement agréé, selon les critères et la procédure qu'il arrête, les personnes qui peuvent être chargées de la mission de responsable P.E.B.

§2. Le responsable P.E.B. est chargé de la conception et de la description des mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les exigences P.E.B. ainsi que du contrôle de l'exécution des travaux relatifs à la P.E.B.

L'architecte, l'entrepreneur et le déclarant sont tenus de fournir au responsable P.E.B. tout document ou toute information nécessaire au suivi du projet. Le responsable P.E.B. a librement accès au chantier dans une mesure nécessaire à l'exercice des missions confiées.

Lorsque le responsable P.E.B. constate, en cours de réalisation du projet, que celui-ci s'écarte ou pourrait s'écarter des exigences P.E.B. qui s'appliquent, il en informe immédiatement, par envoi, le déclarant et l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux si ce dernier n'est pas le responsable P.E.B.

Le responsable P.E.B. répond envers le déclarant de l'impossibilité qui résulte de son fait de notifier, dans le délai visé au chapitre 5, la déclaration P.E.B. initiale ou la déclaration P.E.B. finale.

#### Chapitre II. - Mission du certificateur P.E.B.

Art. 237/30. Le certificateur P.E.B. est la personne physique ou morale, désignée par le déclarant, qui est chargée d'établir le certificat P.E.B. visé à l'article 237/31, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le Gouvernement agréé, selon les critères et la procédure qu'il arrête, les personnes qui peuvent être chargées d'une mission de certificateur P.E.B.

## **Q 361 – Plans de géomètre, valeur probante ?**

20 juin 2012

Exposé :

On doit régulièrement prendre connaissance de plans de géomètre pour dresser les plans du futur projet ou se référer à ceux du cadastre qui sont aussi dessinés par des géomètres.

Il arrive qu'il y ait des erreurs pouvant aller même jusqu'à une erreur d'implantation sur le terrain ou une erreur du terrain lui-même en construisant sur le terrain du voisin.

Question :

Quelle est la valeur probante des plans de géomètres dressés pour le privé, le cadastre ou commandés directement par l'architecte ?

Réponse du comité :

Lorsqu'un plan de géomètre assermenté est enregistré, il devient opposable aux tiers, sauf erreur manifeste.

En ce qui concerne des documents cadastraux, ils n'ont aucune valeur probante, mais seulement une valeur indicative.

Il est vivement conseillé aux architectes de mettre dans les clauses contractuelles du contrat que sont exclus de la mission les études spéciales dont les plans de géomètre. Il lui faut également attirer l'attention du client s'il n'y a pas un plan de géomètre récent, et exiger un nouveau plan en cas de bornes perdues ou déplacées.

**chercher dans la jurisprudence des jugements sur la valeur probante des plans de géomètre.**



## **Q 362 – Obligation de résultat dans la mission PEB – Contrat type**

**Exposé** : la législation impose une obligation de résultat aux hommes de l'art certifiant les performances énergétiques d'un bâtiment.

### **Question** :

Cette obligation de résultat va-t-elle jusqu'au respect des consommations calculées dans le rapport PEB ? Existe-t-il un contrat type pour les certificateurs PEB ?

### **Réponse préparée par Jean GLAUDE** :

Il est d'abord vivement conseillé aux architectes de ne pas accepter une double mission, celle d'architecte et celle de certificateur PEB (ou de CSS). Cette double casquette présente un risque de conflit d'intérêts.

Dans le principe, le calcul de consommation du PEB provient du logiciel de la région wallonne, **sans aucune garantie, d'autant plus qu'on ne tient aucunement compte des conditions « locales »**.

Le responsable PEB n'a donc, techniquement, aucune possibilité d'interférer sur celui-ci (ni de vérifier si le programme ne s'est pas trompé ...) et il ne s'agit donc pas de ses calculs mais bien de ceux de la R.W. : la logique voudrait que sa responsabilité ne soit pas engagée à ce propos (pour autant que tous les éléments techniques qu'il a repris dans ses données soient réellement mis en œuvre comme il l'a prescrit). Il s'agit donc de bien encoder les mesurages au départ et de faire les hypothèses les plus pessimistes sur les isolations existantes non visibles

Actuellement, la qualité de l'exécution du travail n'est pas de la responsabilité du responsable PEB.

Même si il a un rôle de conseil, le suivi de chantier du responsable PEB permet de vérifier que tous les éléments (isolation (type et épaisseur), chauffage, eau chaude sanitaire, ...) liés à la performance énergétique du bâtiment ont bien été réalisés comme cela avait été prévu au départ du projet (déclaration PEB initiale). Il revient au responsable PEB de contrôler ce qui concerne la réalisation des travaux concernés par les prescriptions PEB (tel que le ferait un ingénieur en stabilité ou en techniques spéciales dans leurs parties respectives...) , sachant que sa responsabilité peut être limitée exclusivement à celle de moyen au même titre que tout autre intervenant.

L'architecte, de son côté, contrôlera dans la limite de ses compétences si les épaisseurs d'isolation s'intégreront dans les structures prévues, si le pare vapeur est prévu et du bon côté ou si les hauteurs sous plafond sont respectées ! On doit pouvoir vérifier que cela tient la route. C'est comme avec l'intervention de l'ingénieur dans un projet : on n'est pas responsable de ses calculs, mais on doit contrôler.

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Le responsable PEB va en fait constituer un dossier de preuves qui lui permettra lorsque le chantier est terminé de réaliser le rapport final (déclaration PEB final) qui fera office de certificat énergétique de l'habitation.

La qualité de l'exécution n'est donc pas à charge du responsable PEB. Maintenant, si le client le souhaite les responsables PEB font du conseil et des recommandations (pose isolation, ponts thermiques, étanchéité à l'air,...).

Concernant l'étanchéité, on conseille généralement au client d'indiquer le niveau à atteindre directement dans le cahier des charges. Un test blower door sera ensuite fait avant les finitions pour contrôler si l'étanchéité atteinte est suffisante et éventuellement des corrections seront apportées.

A noter qu'à partir du mois de mai 2012, les ponts thermiques seront intégrés dans le calcul de la PEB. La vérification du responsable PEB se fera **essentiellement sur la base de détails d'exécution**. En cas de non respect, les pertes au niveau de la performance énergétique sont relativement importantes.

Nous n'avons pas connaissance d'un contrat type entre le responsable PEB et le maître d'ouvrage.

**Il est préférable de faire le choix d'une assurance distincte pour ce type de travail. Toutefois, l'obligation de résultat ne se trouve que dans le Code Wallon et n'existe pas en Flandre ! Mais, on peut y déroger alors dans le contrat en spécifiant que c'est une obligation de moyen uniquement, car l'obligation de résultat n'est pas une obligation civile d'ordre public. N'oubliez cependant pas de mentionner à la fin du contrat qu'il a été négocié !**

## Q 363 – Le calcul des délais en « jours ouvrables » ?

### Exposé :

comme expert judiciaire, nous sommes régulièrement confrontés 1 des litiges de délais sur les chantiers. En général, le point de départ est 1 contrat d'entreprise dans lequel il est spécifié que les travaux seront exécutés dans 1 délai de « X » jours ouvrables. Si cela ne pose en général pas de problème pour les travaux se passant à l'extérieur, jusque la mise sous toit de l'immeuble en construction, il n'en va pas de même pour les travaux de finition intérieure. En effet, soit on continue à calculer en « jours ouvrables » officiels, soit on interprète les « jours ouvrables ». Par exemple, des journées de gel empêche-t-elle un électricien de réaliser les rainures pour le passage des câbles d'électricité. S'il neige, peut-on quand même poser les châssis de menuiseries extérieures ?

### Question :

Lorsque le délai est exprimé dans le contrat en « jours ouvrables », faut-il s'en tenir à la définition stricte des « jours ouvrables », à savoir des journées où il y a moins de 4:00 d'intempéries ou de gel entre 7:00 H et 17:00 H telles qu'elles sont exprimées dans les relevés météorologiques de l' I.R.M. ?

### Réponse proposée :

Il faut envisager trois cas de figure :

1. un chantier normal avec un maître d'ouvrage privé ;
2. un chantier public suivi par l'administration ;
3. un litige devant le tribunal.

Dans le premier cas, le **chantier privé**, où tout se passe bien, les délais devraient être contrôlés au fur et à mesure de l'avancement du chantier, consignés dans les PV de chantier et faire l'objet de la souplesse requise pour tenir compte des intempéries. Il est, par exemple, difficile de rainurer des maçonneries en dessous de 5° et il est illusoire de vouloir plafonner, alors qu'il ne gèle pourtant pas pendant la journée considérée comme ouvrable. Le vent peut menacer la stabilité de la grue de chantier et rendre toute manutention impossible.

Dans un **chantier public**, l'architecte avec le fonctionnaire délégué pratiquent, en général, un décompte rigoureux basé sur les statistiques publiées par l'institut Royal Météorologique. On peut toutefois y déroger de commun accord, lorsqu'il s'agit de travaux intérieurs dans un gros œuvre fermé.

Le document le plus important est le journal des travaux dans lequel l'entrepreneur consigne les circonstances qui ont perturbé l'exécution du chantier. Les tableaux de l'IRM (et plus spécifiquement le tableau 15 qui donne la durée des précipitations au cours de la journée et la température de l'air à 7 heures du matin) permettent de corréler les informations consignées dans le journal des travaux par l'entrepreneur aux observations météorologiques.

# Rapport 2009 à 2013

## comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Dans un **litige judiciaire**, pour éviter toute polémique, l'expert judiciaire n'ayant pas suivi le chantier et en l'absence de journal de chantier ou de PV en nombre suffisant, il convient d'appliquer le comptage strict des jours ouvrables tels qu'il est défini dans le ou les contrats d'entreprise si c'est le cas, selon les statistiques de l'IRM reprises d'ailleurs par le syndicat nationale de la construction, à savoir en règle générale :

1. sont considérés comme jours ouvrables les jours où il n'y a pas plus de 4 heures d'intempéries entre 7 H du matin et 17 H selon les relevés de la station météorologique la plus proche dont l'IRM publie les relevés journaliers ;
2. les journées de gel sont comptabilisées comme journées non ouvrables, à moins que le chantier ne soit fermé et chauffé ;
3. sont exclus des jours ouvrables les weekend, les jours de vacances ou de congés payés et les jours fériés légaux.

Toutefois cette approche très stricte n'est qu'indicative. Il existe en effet des cas où théoriquement, selon l'IRM, la journée peut être considérée comme ouvrable, mais pas suivant le code sur le bien être au travail, par exemple.

En effet, l'Art. 64 RGPT – Locaux de travail fermés précise :

Activité suivant l'effort requis	T° minimum	T° maximum
Travaux très légers, environ 90 kcl/H	20°	30°
Travaux légers, environ 150 kcl/H	18°	30°
Travaux semi lourds, environ 250 kcl/H	15°	26,7°
Travaux lourds, environ 350 kcal/H	12°	25°

Attention : Les températures minimales sont mesurées avec un thermomètre sec, les températures maximales sont mesurées avec un thermomètre globe humide.

Et on lit dans l'ART 65 du RGPT - **Locaux de travail ouverts ou chantiers en plein air**  
Durant la période comprise entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante, les locaux de travail ouverts ainsi que les chantiers en plein air doivent être pourvus de dispositifs de chauffage en nombre suffisant. Lorsque les conditions climatiques l'exigent, et en tout cas lorsque la température extérieure est inférieure à 5° C, ces dispositifs de chauffage doivent être mis en action.

Ces dispositions sont surtout applicables dans le secteur de la construction, car dans la plupart des cas, les travaux sont effectués en plein air.

Pratiquement, cela exclut tous les travaux non chauffés en dessous de 5° !

**Si le juge désigne son expert, c'est pour précisément avoir sur le terrain une personne d'expérience qui saura tenir compte et interpréter tous les paramètres physiques qui influencent le délai d'exécution des travaux.**

## **Q 364 – Vols sur chantier ?**

Exposé :

Nous sommes parfois confrontés à des problèmes de vols sur chantier. Fréquemment, il s'agit de vol important concernant, par exemple, toute l'installation de chauffage d'un immeuble.

Question :

Qui est responsable des vols sur un chantier ? Le maître d'ouvrage qui a déjà payé les fournitures volées ou l'entrepreneur qui vient de les poser ?

22/02/2012 – réponse du comité

Le transfert de risques s'opère toujours à la réception provisoire des travaux ou à l'occupation du bâtiment, sauf dérogation contractuelle. le maître d'ouvrage est souvent assuré vols et incendie pour des dégâts aux tiers.

De par le contrat d'entreprise (et/ou le C.Ch.), l'entreprise est généralement tenue responsable de ce type de « désagréments », jusqu'à la réception provisoire : elle en est donc normalement responsable.

Cela étant, cette disposition contractuelle est assez disproportionnée par rapport à la réalité des marges bénéficiaires actuelles des entreprises (et être dès lors assez injuste) : c'est la raison pour laquelle de plus en plus d'entreprise s'exonèrent de cette responsabilité (dans leur conditions générales), ce à quoi il faut être attentif si un contrat d'entreprise n'a pas été signé ou si un contrat y fait référence.

Dans le cas où des réception intermédiaires sont demandées par les entrepreneurs séparément, il sera procédé à un état des lieux valant réception où, du fait de l'incorporation des matériaux, le maître d'ouvrage en devient le propriétaire, mais sans en avoir la garde.

**Dans le cas où il effectue des travaux lui-même, les chapes et les carrelages par exemple, est-il responsable s'il abîme les radiateurs ou si on les vole ? Cela dépend de la situation et des circonstances. Est-il le seul à avoir les clés du chantier ? D'autres corps de métier viennent-ils encore sur le chantier ?**

## **Q 365 – Incendie dans un immeuble occupé par des locataires ?**

Exposé :

Le feu prend dans 1 immeuble d'habitation quelques jours à peine avant de rendre les clés par le locataire quittant les lieux. L'expert du parquet conclut finalement à 1 incendie d'origine indéterminée.

Question :

Qui est responsable de l'incendie dans le cas d'un sinistre d'origine indéterminée, le locataire ou le propriétaire, et quelle assurance doit donc intervenir en première ligne ?

22/02/2012 – réponse du comité

- l'assurance du propriétaire assume l'ensemble des risques (y compris l'incendie)
- l'assurance du locataire n'assume que contre les recours (des voisins, du propriétaire, ...)

**C'est donc à l'assurance du propriétaire d'intervenir dans un 1° temps, en conservant son droit de recours contre le locataire (ou toute autre personne) s'il s'avérait qu'une quelconque responsabilité puisse être envisagée par la suite.**

## **Q 366 – Inscription des experts à l'Ordre des Architectes ?**

### **Exposé :**

Au cours d'une expertise où un confrère architecte était le conseil technique de la partie demanderesse, il lui a été reproché de part adverse de ne pas être inscrit à l'ordre des architectes, ce confrère ne faisant que des expertises uniquement, des états des lieux et des actes de rachat de mitoyenneté.

### **Question :**

Pour un confrère architecte ne faisant plus métier d' « architecte » mais uniquement des expertises, des états des lieux et des actes de rachat de mitoyenneté, a-t-il l'obligation d'être inscrit à l'ordre des architectes pour pratiquer ces actes ?

### **Réponse du comité :**

**Les architectes experts ne pratiquant que l'expertise, les états des lieux, le rachat de mitoyenneté, etc., bref tout acte pouvant être posé par une autre profession apparentée telle que les géomètres, ne doivent pas être inscrits à l'ordre des architectes obligatoirement. Néanmoins, il leur est conseillé d'être assuré.**

## Q 367 – Calcul de la vétusté d'un immeuble ?

### Exposé :

Il arrive que, entre experts, on se dispute sur le taux de vétusté à appliquer pour les états de pertes dues à un sinistre quelconque. Certains invoquent l'âge du mur pour dire qu'il est vétuste, alors qu'il remplit toujours sa fonction première de stabilité et de protection. D'autres invoquent une vétusté d'usage d'éléments qui sont pourtant récents, mais qui ont déjà « servi ». Certains incorporent dans la vétusté à 1 pourcentage de malfaçons ou, plus subtilement, une fragilité intrinsèque des parties sinistrées.

Par exemple, des carrelage et des faïences sur tous les sols et la majorité des murs d'un immeuble fissurées à la suite de travaux importants d'égouttage dans la rue.

Ou encore, des fondations sur des vieux remblais de plus d'un siècle déstabilisées par des arrivées d'eau nouvelles venant d'un voisin.

### Question :

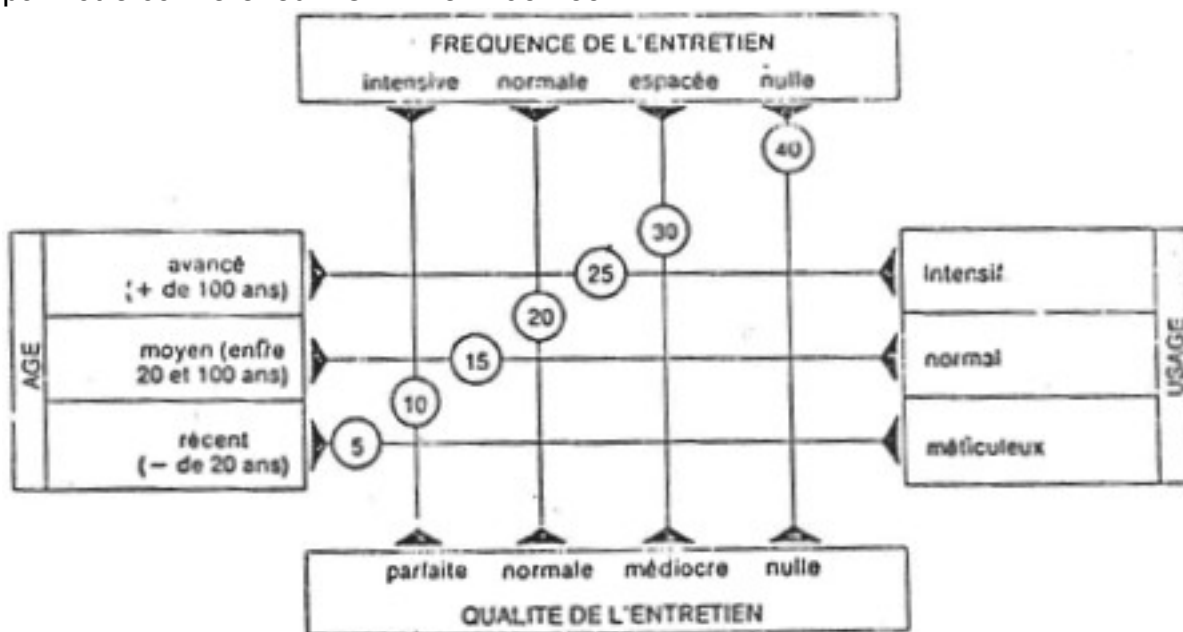
Comment calculer «scientifiquement» la vétusté d'un immeuble ? Existe-t-il des méthodes de calcul probantes ?

### Réponse :

Il s'agit toujours d'une appréciation de l'expert qui peut se baser sur 4 critères :

1. L'âge du bien;
2. Son usage;
3. La fréquence de l'entretien;
4. La qualité de l'entretien.

Pour chaque critère, on fait une évaluation en pourcentage en s'inspirant du tableau ci après, par exemple, extrait d'une publication «le guide de l'expertise immobilière» écrite par notre confrère feu DOYEN en 1984-85.





Rapport 2009 à 2013  
comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

**Après avoir arrêté le pourcentage de chaque critère, on en fait la moyenne qu'on déduit de la valeur de construction de l'immeuble ou de la valeur à neuf, le but étant de trouver la valeur intrinsèque de l'immeuble ou sa valeur réelle, vétusté déduite.**

## Q 368 – Châssis conformes dans baies non conformes ?

### Exposé

Un maître d'ouvrage commande des nouveaux châssis sur la façade arrière de l'immeuble. Cette façade n'est pas accessible de l'extérieur, le terrain appartenant à une autre personne. Le menuisier va donc remettre prix sans pouvoir accéder à l'extérieur; il en sera de même lors de la prise des mesures sur les anciens châssis par l'intérieur uniquement. Lorsque le menuisier vient placer les châssis, il se rend enfin compte de l'important hors plomb des baies, ce qui l'oblige, après en avoir discuté avec le maître d'ouvrage, à mettre les nouveaux châssis d'aplomb avec des intercalaires espaceurs pour rattraper le hors plomb. Aucun supplément n'a été demandé par le menuisier pour effectuer ces ragréages.



### Question

Le menuisier qui a mis d'aplomb des nouveaux châssis en PVC dans des baies hors plomb de 4 cm, a-t-il commis une faute ? On lui demande à présent de prendre en charge la remise à niveau des encadrements en pierre, vu l'esthétique qui résulte du placement et la moins value que subirait l'immeuble.

### Réponse

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Le menuisier, ayant prévenu le maître d'ouvrage de la situation, à savoir le hors plomb des baies, dès la pose du premier châssis, il ne peut être tenu responsable des hors plomb des baies qui résultent d'un important tassement différentiel du coin arrière de l'immeuble. Il appartenait au maître d'ouvrage de mettre d'abord son immeuble en état de recevoir les châssis qui ne peuvent être placés que d'aplomb selon les règles de l'art. Le trouble esthétique en résultant est la conséquence du hors plomb des baies, pas des châssis mis correctement. Ce trouble pourrait être atténué en peignant les châssis en gris, par exemple.

Il n'y a pas non plus une moins value résultant du placement des châssis, puisqu'elle existait déjà du fait du hors plomb de la façade arrière, avant la pose des châssis. Au contraire, ceux-ci ont apporté une isolation qui n'existait pas auparavant.

**Mais, qu'en serait-il si un architecte était intervenu préalablement dans ce chantier ? Ce dernier ayant un devoir de prudence et de conseil, il pourrait lui être reproché de ne pas avoir conseillé au maître d'ouvrage de mettre d'abord d'aplomb les encadrements en pierre des baies.**

## **Q 369 – Article 265 du CWATUPE ?**

Exposé : l'article 265 dispense les maîtres d'ouvrage du concours de l'architecte pour les petits permis d'urbanismes. Ceux-ci ne se gênent pas pour faire en même temps des travaux intérieurs affectant parfois la stabilité du bâtiment au point que certains se sont effondrés ou menacent de le faire.

**Question : quelle est la responsabilité de l'architecte chargé de réaliser le dossier administratif ?**

**Voyons d'abord les textes de loi.**

**Texte de 1939 :**

Voici un extrait du texte de la loi de 1939 réglant la profession d'architecte.

**Article 4**

L'Etat, les provinces, les communes, les établissements publics et les particuliers doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement de plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir.

En ce qui concerne les établissements publics et les particuliers, des dérogations peuvent être accordées par le gouverneur, sur proposition du collège échevinal de la commune où les travaux doivent être effectués.

Un arrêté royal indiquera les travaux pour lesquels le concours d'un architecte ne sera pas obligatoire.

**Et voici l'article 265 du CWATUPE :**

Le décret Resa ter

**Le point sur les actes et travaux de minime importance**

**Question 2: le concours d'un architecte** Thibault Ceder - Juin 2009

**L'article 265 du Cwatup dispense certains actes et travaux du concours d'un architecte. Il concerne notamment l'ensemble des actes et travaux visés par l'article 264, 4° à 22° du Cwatup (265, 5°). Cette disposition est-elle toujours d'application?**

Comme mentionné dans une précédente question, l'article 264 du Cwatup n'est plus applicable en tant qu'il dispense certains actes et travaux de l'avis préalable du fonctionnaire délégué. L'article 107 paragraphe 1er remplace cette disposition dans son entièreté et devient la seule référence sur ce point.

Cependant, si l'article 264 du Cwatup n'est plus applicable en tant qu'il dispense certains actes et travaux de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, il reste d'application en tant qu'il dispense du concours d'un architecte. Cette interprétation est partagée par la DGO4. Cette interprétation est essentiellement justifiée par des arguments pratiques. Il serait en effet difficilement admissible qu'un architecte soit dorénavant requis pour la création d'un chemin ou d'un étang.

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Cependant, contrairement au régime applicable avant l'entrée en vigueur du décret Resa ter, il n'y a plus d'assimilation entre les actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué et ceux dispensés du concours d'un architecte.

En effet, la liste fixée à l'article 107 paragraphe 1er est sensiblement différente de celle mentionnée à l'article 264.

Ainsi, pour exemple, la demande qui vise à placer des panneaux photovoltaïques dans un jardin est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué (article 107, par. 1er, al. 2, 2°, d) mais pas du concours de l'architecte. L'article 265, 5°, qui renvoie à l'article 264, 14°, ne vise en effet que "*le placement sur un bâtiment de panneaux capteurs solaires autres que visés à l'article 262, 2°*".

*En résumé:*

Pour savoir si la demande est **dispensée de l'avis préalable du fonctionnaire délégué**: à l'article 107 paragraphe 1er est le seul article applicable.

Pour savoir si les actes et travaux **sont dispensés du concours d'un architecte**: à l'article 265 reste d'application dans son intégralité. Le renvoi fait à l'article 264 4° à 22° reste de rigueur.

Ce document, imprimé le 26-11-2012, provient du site de l'Union des Villes et Communes de Wallonie ([www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)) et est soumis au copyright. La reproduction, complète ou partielle, de quelque données que ce soit, quelle que soit la méthode utilisée et quelle que soit la nature du support, est formellement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

© Union des Villes et Communes de Wallonie asbl

Comme on peut le voir, ce n'est pas simple du tout !!!!

#### **Jean GLAUDE**

J'ai joint en annexe un document PDF pour reprendre l'intégralité de l'article 265 et aussi les articles 262 et 263 auxquels il se réfère. C'est ainsi que, pour des panneaux photovoltaïques sur une toiture, il ne faut pas le concours d'un architecte, mais bien pour placer les mêmes panneaux dans son jardin !

En bleu, ce sont les dernières modifications !

C'est évidemment le § 5 de l'art. 263 qui irrite certains architectes. En effet, il autorise la construction de volume secondaire de 40 m<sup>2</sup>, sans recours à l'architecte, mais avec toutefois une déclaration urbanistique préalable. Et aussi l'agrandissement de 40 m<sup>2</sup> d'une maison, sans oublier la transformation de l'intérieur d'un immeuble avec une emprise de 60 m<sup>2</sup> au sol, ainsi que la modification intérieure de la destination d'un bâtiment, sans atteinte à la structure portante, sans modification du volume et de l'aspect architectural, dans l'article 265. Je reprends ces textes :

Article 263 : Actes et travaux soumis à une déclaration urbanistique préalable, sans recours à l'architecte :

par propriété, la construction ou le remplacement d'un volume secondaire par un volume secondaire, sans étage:

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

a) s'il est érigé en contiguïté avec un bâtiment existant, à l'arrière de ce bâtiment ou en recul d'au moins 4,00 m de l'alignement ou raccordé à ce bâtiment par un volume à toiture plate, pour autant:

- [ qu'il présente une superficie maximale de 30,00 m<sup>2</sup> et soit érigé à **2,00 m minimum de la limite mitoyenne**;
- [ que le volume soit couvert d'une toiture à un versant, à deux versants de mêmes pente et longueur ou d'une toiture plate;
- [ s'il s'agit d'une toiture à versants, que la hauteur ne dépasse pas 3,00 m sous corniche et 5,00 m au faite, pour autant que le niveau de gouttière soit inférieur au niveau de gouttière du volume principal, **ou s'il s'agit d'une toiture plate, 3,20 m à l'acrotère**;
- [ que les matériaux de parement des élévations soient le bois, le vitrage, ou tout autre matériau similaire au bâtiment existant, l'ensemble des baies formées étant caractérisé par une dominante verticale;
- [ s'il s'agit d'une toiture à versants, **que les matériaux de couverture toiture soient similaires à ceux du bâtiment existant**;

b) s'il est isolé et érigé à l'arrière d'un bâtiment existant, pour autant:

- [ qu'il ne soit pas destiné à l'habitat;
- [ qu'il présente une superficie maximale de **30,00 m<sup>2</sup>** et soit érigé à **2,00 minimum** de la limite mitoyenne;
- [ que le volume soit couvert d'une **toiture à un versant**, à deux versants de mêmes pente et longueur ou **d'une toiture plate**;
- [ **que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m sous corniche et 3,50 m au faite s'il s'agit d'une toiture à versants et 3,20 m à l'acrotère s'il s'agit d'une toiture plate**;
- [ que les matériaux de parement des élévations soient le bois, le vitrage, ou tout autre matériau similaire au bâtiment existant, **l'ensemble des baies formées étant caractérisé par une dominante verticale**;
- [ que les matériaux de couverture de toiture soient similaires au bâtiment existant;

#### **Article 264 du Cwatup – Actes et travaux soumis à petit permis public, sans recours à un architecte**

dans les cas qui suivent:

a) transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum de 60 m<sup>2</sup>

b) construire ou reconstruire un volume annexe ou placer une installation, même en matériaux non durables, non contigus au bâtiment principal, pour autant qu'ils ne soient pas destinés à l'habitation et qu'ils forment une unité fonctionnelle avec une construction ou un ensemble de constructions existantes pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum de 60 m<sup>2</sup>

#### **Article 265 du Cwatup – Actes et travaux dispensé du concours d'un architecte**

1° les actes et travaux visés à l'article 84, par. 1er, 2°, 3°, 8° à 13 du Code

2° les actes et travaux visés aux articles 262 et 263

- 3° la transformation d'une construction existante, destinée ou non à l'habitation, pour autant que l'agrandissement ne soit pas destiné à l'habitation, sans étage, ni sous-sol et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>
- 4° la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment destiné en tout ou en partie à l'habitation pour autant qu'elle n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 4°, a
- 5° la construction d'une véranda contiguë au bâtiment principal pour autant qu'elle ne comporte qu'un seul niveau
- 6° la construction d'une annexe, non affectée à l'habitation tels que les volières, les colombiers, les abris pour animaux, les abris de jardin, qui n'est pas visée au 2° et qui n'est pas contiguë à une construction existante
- 9° sans préjudice des articles 262 et 263, la modification de la destination d'un bâtiment visée à l'article 84, par. 1er, 7°, pour autant que les actes et travaux envisagés ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment ou qu'ils n'entraînent pas de modification de son volume construit ou de son aspect architectural.

Jean GLAUDE, 27/11/12 :

Enfin, cela concerne un assez grand nombre de dossiers pour un petit bureau d'architecte et on peut comprendre le ras-le-bol de certains confrères qui fustigent une élite au pouvoir qui ne fait rien pour arrêter cela ou qui s'en fout.

Le président de la SRAVE, Mr Robert TRESELJ, avait fait un exposé à ce sujet avec des exemples très suggestifs et concrets. On y voyait des corps entiers de ferme transformés sans architectes, avec des résultats souvent malheureux.

A plusieurs endroits, les arrêtés du CWATUPE disent clairement qu'il ne faut pas porter atteinte à la structure portante. Il y a donc des maîtres d'ouvrage qui se mettent « hors la loi ». Il est évident que les architectes ne peuvent pas cautionner de tels actes et qu'ils doivent renoncer à aider ces maîtres d'ouvrage à établir le « dossier administratif ».

Sans préjudice de l'obligation de recourir éventuellement à un Coordinateur Sécurité et Santé.

Il est parfaitement licite que la région wallonne fasse une liste des travaux pour lesquels le recours à l'architecte n'est pas obligatoire. Mais, n'est-elle pas allée trop loin, faisant ainsi plaisir aux particuliers qui veulent et peuvent faire tout et n'importe quoi, surtout sans architecte, cet emmerdeur qui coûte cher ? Il nous paraît évident, par exemple, qu'on peut difficilement changer l'affectation d'un bâtiment sans toucher à la structure portante.

Même si cet article 265 du CWATUPE pourra paraître obsolète dans la perspective de l'arrivée du nouveau CoDT ou code de développement territorial à la place du CWATUPE, les mêmes prescriptions ont été reprises dans le CoDT sans aucune correction.

ARALg, ©2013





## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

de temps et vous devriez encore le faire signer normalement, ce qui peut être difficile à postériori. De toute façon, dans ce cas, vous devez absolument vous réserver la preuve de la communication de ce P.V. et laisser un délai de réponse, faute de quoi, passé le délai, le P.V. est **présupposé accepté sans réserve**.

2. Dans le cas de chantier important, on prends des notes, un canevas, l'approbation du P.V. Précédent, sinon remarques. On le met au net après. Numérotation. Décision, rappel, qui fait quoi, etc... Il est quand même important d'avoir une minutes triple pli. Et ne pas oublier de visiter de temps en temps le chantier **seul**. Arriver par hasard.

3. Que faut-il mettre dans le P.V. ?

- a) Renseignements généraux tels que le chantier, la date et l'heure, les responsables présents et le nombre d'ouvrier, la météo passée et actuelle pour actualiser les délais.
- b) Le rappel des décisions passées si elles ne sont pas suivies d'effet et l'état d'avancement du chantier.
- c) Les constatations des manquements, malfaçons, non conformités aux plans, au cahier des charges et aux règles de l'art, qualité d'exécution suivies des décisions relatives à ces constats. Qui fait quoi ? Dans quel délai ? Sauf cas complexe ou demandant réflexion et renseignements complémentaires, ne pas tergiverser, c'est l'architecte qui dirige, surtout pas le maître de l'ouvrage !
- d) Rappeler les remarques du coordinateur CSS et du responsable PEB.
- e) Ne pas hésiter à dessiner un plan, une coupe ou un détail d'exécution plus parlant pour l'entrepreneur.
- f) Tenir compte des desiderata des maîtres de l'ouvrage. Il est d'usage de le prévenir du jour et heure de la visite.

4. Signaler les problèmes de délai, de coordination avec d'autres corps de métier qui vont arriver, etc.

5. En cas de supplément inévitable, comme un renforcement des fondations, le faire chiffrer rapidement et le signaler au maître d'ouvrage. Faire immédiatement le métré de ce supplément si possible!

6. **Faire signer le document par les parties concernées et laisser un double sur place**, quitte à faxer une copie plus lisible à partir de l'original de retour au bureau, sans perdre de temps à dactylographier le PV manuscrit. Se réserver la preuve de l'envoi. Signalez à la fin que le P.V. est présumé être accepté sans réserve faute de remarques écrites dans les 48 H.

Réponse acceptée sous réserve de l'acceptation de Me PAHAUT. A relire une dernière fois. Présenter des modèles.

**Robert PEL, faire la distinction public / privé. Ne pas confondre le journal quotidien des travaux tenus par l'entrepreneur et le rapport de chantier des constatations de l'architecte. HERMANS. Attention à la responsabilité de l'architecte qui signerait le journal des travaux.**

## **Q 371 – Régularisation ou mise en conformité ?**

Question non clôturée, car non résolue ! **En Région Flamande, tout ce qui est antérieur à 1960 est prescrit.** Rien ne semble prévu en Région Wallonne à ce sujet.

### **Exposé :**

Habitation ancienne datant d'avant 1940 comportant à l'arrière un lavoir (buanderie) d'environ 27 m<sup>2</sup>.

Vers 1971 Ce dernier a été transformé en 1 cuisine construite sur les mêmes fondations. La même famille en est propriétaire depuis la construction, soit 3 générations.

Actuellement, ni les propriétaires actuels ni la commune ne retrouve de traces de plan ni de permis de construire. L'immeuble est à vendre. 1 acheteur et le notaire exige 1 document prouvant la légalité de l'annexe.

### **Question :**

1. À partir de quelle date existe-t-il une prescription pour les bâtiments anciens (référence à la source) ? À noter qu'il n'y a eu aucune transformation depuis plus de 30 ans.
2. Comment débloquer la situation ?

Réaction de M. Nizet, architecte

### **La matière des infractions urbanistiques est devenue un véritable casse-tête en Wallonie.**

Pour y voir plus clair, il est nécessaire de se poser les questions suivantes :

1. S'agissait-il d'une infraction urbanistique selon la réglementation en vigueur à l'époque des faits ?
2. S'agit-il d'une infraction urbanistique selon la réglementation actuelle ?

Lorsqu'il est répondu non à l'une des deux questions, alors les actes et travaux concernés ne peuvent en aucun cas être qualifiés d'infraction.\

Lorsqu'il est répondu oui aux deux questions, alors l'infraction est avérée et il y a lieu de se référer à la circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 qui précise, selon le cas, la procédure à suivre.\

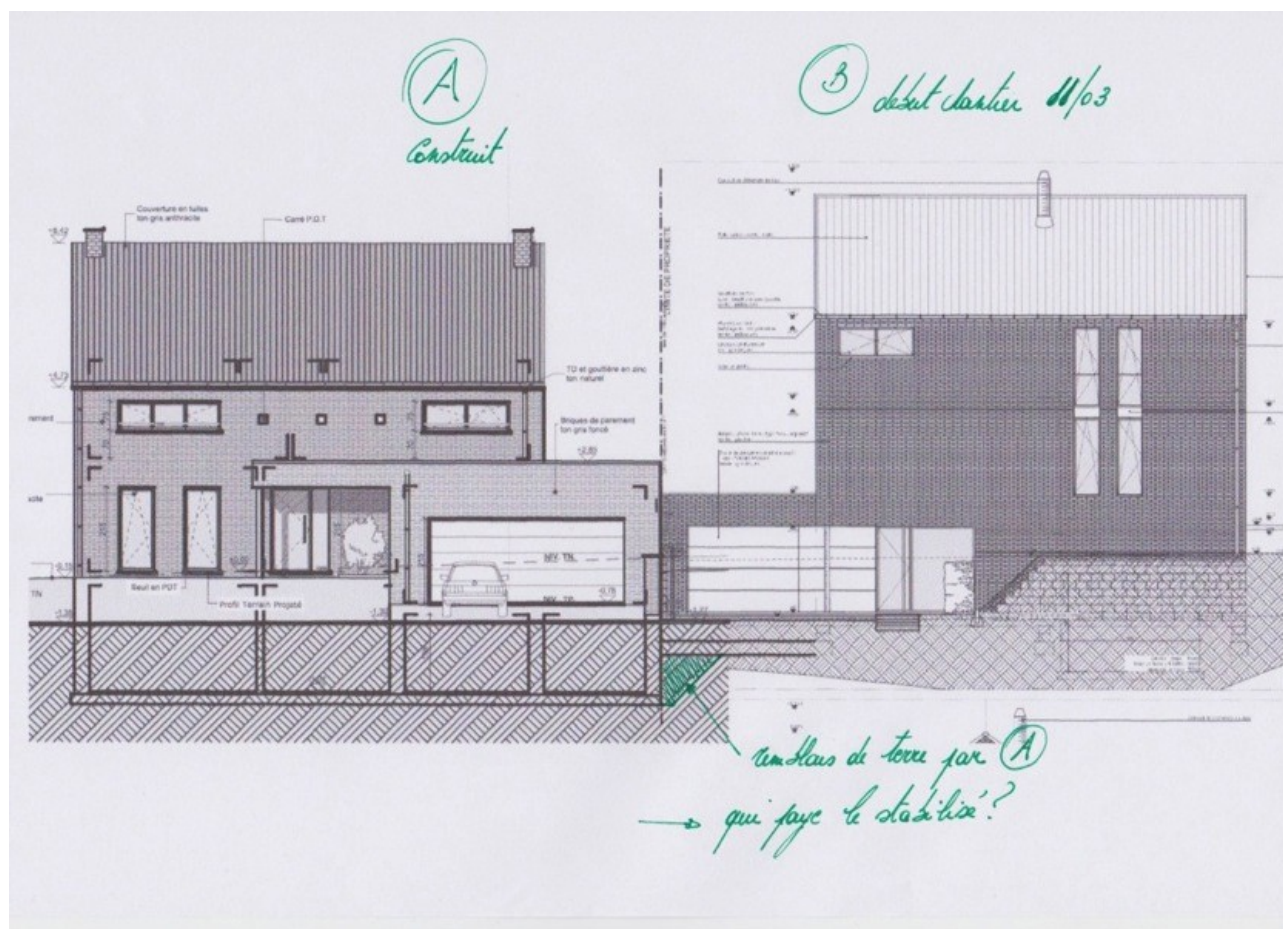
Pour déterminer le caractère infractionnel ou non des actes et travaux dans le temps, je vous invite à utiliser l'historique des dispenses en matière de permis.\

Le CoDT devrait normalement entrer en vigueur le 01/01/2015 et mettre en place un système de prescription des infractions. Dès cet instant, vous devrez

également vérifier si l'infraction n'est pas prescrite avant de poursuivre votre dossier.

## Q 372 – Mitoyenneté avec sous-sols d'un côté et rez-de-chaussée de l'autre ?

**Exposé :**



A est construit (GO). Pour la réalisation des maçonneries des caves, A a réalisé des surlargeurs (+/-80cm) dans le terrain de B.

Ces surlargeurs ont été remblayées avec les terres de terrassements non damées.

B sera construit prochainement sur une dalle sur sol avec semelles de fondations armées. Il faut aller rechercher le bon sol.

Le projet se trouve à Grace-Hollogne. Il n'y a pas de règlement sur les bâtisses pour cet endroit. Il y a un règlement de lotissement mais il n'indique rien au sujet des profondeurs

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

de fondations sur la mitoyenneté.  
Le trait pointillé en oblique est le terrain naturel.

**Question** : qui doit prendre en charge la profondeur supplémentaire de fondation ?

1. Est-ce le premier constructeur (A) qui doit remettre le terrain avec la même "portance" initiale avant terrassement des surlargeurs;
2. Ou est-ce le second constructeur (B) qui doit aller chercher le bon sol à ses frais ?



### **Réponse :**

En l'absence de tout règlement communal sur les bâtisses ou de toute prescription réglementaire dans le lotissement au sujet des mitoyennetés et de leur profondeur, le premier constructeur A n'a commis aucune faute dans son chef, même s'il a ameubli le terrain du futur voisin B, puisqu'il ignorait totalement les intentions de B.

Il n'était pas possible pour A de faire des fouilles de plus de 3 m de profondeur sans élargir en talus celles-ci dans le terrain voisin. De plus, ces fouilles auraient profité au voisin si celui-ci avait aussi établi des caves aussi profondes en dessous de son propre garage. Toutefois, les semelles de fondations de A ne peuvent pas empiéter le terrain de B.

## Rapport 2009 à 2013

### comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

La situation est d'autant plus anarchique que si A avait été contraint de réaliser des murs par pieux sans empiéter chez le voisin, cette solution onéreuse n'aurait servi à rien si B descendait au même niveau.

Il est également impossible à A de damer les terres remblayées chez B en garantissant à ce dernier un pouvoir portant suffisant.

A contrario, pouvait-on obliger B, s'il avait été premier constructeur, à descendre à 3 m de profondeur son mur privatif<sup>1</sup> alors qu'il faisait un garage sans cave en dessous. Dans ce cas de figure et en l'absence de tout règlement contraignant, c'est A qui aurait du soutenir les fondations de B en descendant plus bas.

A n'ayant commis aucune faute en l'absence d'un règlement contraignant, il n'a pas l'obligation de dédommager B qui doit renforcer ces fondations pour retrouver le bon sol ou effectuer un important remblai au sable stabilisé.

**Il serait souhaitable que, à l'avenir, dans de tels cas de figure, le règlement du lotissement ou, plus généralement, le règlement sur les bâtisses de la commune concernée, érige en principe une hauteur enterrée fixe pour les murs mitoyens doublés, comme c'est le cas à la ville de Liège dont les constructions doivent avoir une hauteur enterrée côté trottoir et mitoyen de 1,80 m, avec ou sans cave !**

---

<sup>1</sup> Les murs mitoyens modernes doivent tous être réalisés en 2 parties distinctes totalement séparées par une isolation acoustique.