



ARALg

association royale
des architectes de liège

DEPOSE A FLEMALLE 4400 - EDITEUR RESPONSABLE : MARC ZWEBER - ROUTE DES CHANTOIRS, 25 - 4920 AYWAILLE
INFOR - tél. : 04-342.57.00 - ARALg - tél. : 04-340.04.60 fax : 04-344.40.42
INTERNET : <http://www.aralg.be>
E-MAIL : info@aralg.be

Prochaine assemblée générale :
le 4 novembre 2014

GEODYNAMICS
Les solutions Checkin@work

Nous avons l'honneur de vous inviter à l'assemblée générale
qui se tiendra en nos locaux,
quai des Ardennes 12 à 4020 Liège, le

Mardi 4 novembre 2014 à 17:30 heures

17H30 Ordre du jour :

- Introduction par le mot du souvenir
- Lecture et approbation du P.V. de l'assemblée générale du 7 octobre 2014
- Correspondance et communications
- Elections statutaires
- Divers

18h30 Interruption de séance
Verre de l'amitié

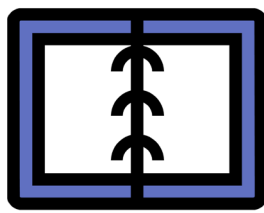
18h45 Découvrez les solutions CheckIn@Work
Présentation par Benjamin Gheerolfs & Lander Degroote

Jamais encore une loi n'avait eu autant de retentissement dans le secteur de la construction que la loi relative à l'enregistrement des présences sur les chantiers. Nous vous dresserons un aperçu des règles, de la situation actuelle et de l'avenir de cette législation.

Une initiative qui vous permettra d'y voir plus clair dans cette problématique. Après, vous pourrez découvrir nos 7 solutions et rencontrer quelques clients qui les utilisent déjà.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, cher Confrère, l'expression de nos salutations distinguées.

Luc HERZE, Président



A VOS AGENDAS !

- ✗ 04 novembre 2014** **Assemblée générale**
GEODYNAMICS - Solutions Checkin@work
- ✗ 7 & 14 novembre 2014** **Formation PEB**
UWA-ARALg, inscription obligatoire avant le 31-10-2014
- ✗ 2 décembre 2014** **Assemblée générale**
Vernissage de l'exposition Grand Prix d'Architecture Wallonie 2012
dans les locaux de l'Académie

COTISATIONS 2014 :

Membres effectifs :	125 €
Membres aspirants :	70 €
Membres pensionnés :	70 €
Membres non indépendants :	85 €
Membres jeunes architectes stagiaires à l'Ordre :	
1 ^{ère} année à l'ARALg :	GRATUIT
2 ^{ème} année à l'ARALg :	15 €
3 ^{ème} 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 l'année suivante.

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



DERBIGUM®
MAKING BUILDINGS SMART

ARCO
Assureur de la construction



ELECTIONS STATUTAIRES

Lors de l'assemblée générale du mois de novembre, il sera procédé aux élections statutaires 2014 afin de renouveler partiellement les comités et commissions suivants :

- **Comité directeur - 3 mandats vacants**

Candidats :
Alix COURTOY
Philippe THEUNISSEN
Patrick VAN HOYE

- **Comité juridique - 3 mandats vacants**

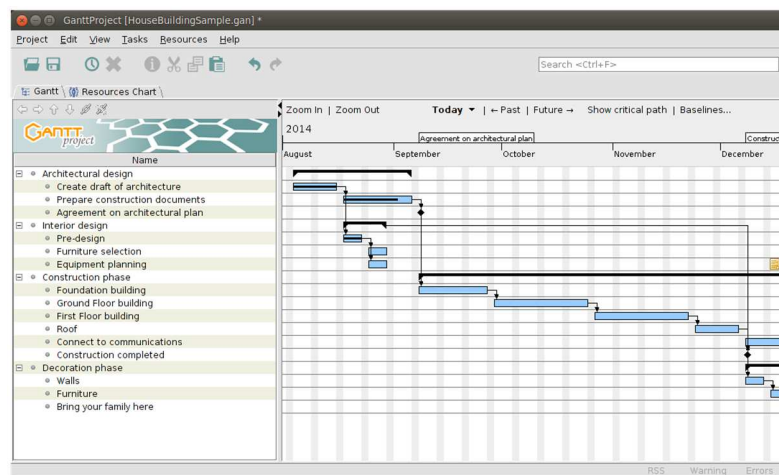
Candidats :
Jean RENAULT
Pierre-Yves VOZ

- **Commission des mitoyennetés - 1 mandat vacant**

Candidat :
Luc HERZE

- **Conseil de discipline - 2 mandats vacants**

Candidats :
Luc HERZE
Marc ZWEBER



Le logiciel Gantt Project gère les tâches de manière à ce qu'elles soient planifiées dans un ordre chronologique bien précis. Il fait donc le suivi de la réalisation des tâches à travers le diagramme de Gantt où sont mises en exergue les tâches et les dates de réalisation de ces dernières. Open Source accessible librement : <http://www.ganttproject.biz/>

Comité juridique de l'Association Royale des Architectes de Liège

Rapport 2009 - 2013

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

Question 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 », Larcier, 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 assumer 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 »).

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.*

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



Le Comité juridique répond à vos questions, pensez-y !

Question 356

L'assurance responsabilité civile des architectes

21 avril 2010

← Comparaison contrat AR-CO / PROTECT / A-B : Contrat type architecte bâtisseur excellent, en excluant le mandat.

← Assurances :

← La PEB, la CSS, etc. sont assurés séparément.

← Assurance RC architecte ? Contrôle du chantier, la preuve ? Indépendance par rapport aux entreprises ? Quand faut-il signer un contrat ?

Cette question doit 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.

Prestation de serment d'éthique des stagiaires de la province de Liège

Les stagiaires sont dans le bain

Adresse du jour : La Cité Miroir



© Ordre des Architectes



L'ARALg était présente et se faisait connaître des jeunes Confrères

Formation PEB

7 et 14 novembre 2014



UWA
Union Wallonne des Architectes
formation continue

L'Union Wallonne des Architectes a fait le lourd constat de voir que la PEB s'écartait de plus en plus de la route choisie par nos confrères. Cette réaction est d'autant plus déroutante que tous les jeunes architectes sont formés à la performance énergétique des bâtiments et que les moins jeunes pratiquent l'étude énergétique depuis plus de 20 ans.

Quelle est la cause du changement ? un encodage fastidieux, un contrôle supplémentaire, des directives incomprises,... Quelle qu'en soit la raison, il nous semble important dès aujourd'hui de réintégrer la PEB au sein de nos bureaux d'architecture. Une première phase s'adresse directement aux petits et moyens bureaux.

La Formation (16h)

1. Offrir une méthodologie efficace aux architectes pour gérer leur mission PEB
2. Offrir un outil de communication entre les architectes, les entrepreneurs, le maître d'ouvrage et le responsable PEB
3. Mettre à disposition de nos membres un contrat type reconnu
4. Informer les architectes des services, des outils et des formations mises à leur disposition
5. Apprendre à connaître ses limites et savoir quand faire appel à une consultance extérieure

Avec chèques-formation: 50€ d'acompte (à verser à l'inscription, minimum 15 jours avant la formation) et 16 chèques-formation (soit un coût réel de 198,02€ HTVA) pour les architectes ayant leur siège d'activités en Région wallonne : Inscription au secrétariat de l'ARalg

Formation Marchés publics



Architecte Pierre Cremer
Chef de groupe
FORMATION CONTINUE UWA



Présentation et Exposé à notre A.G du 7.10.'14

Ce soir, nous recevons un constructeur de fenêtres de toiture, la firme FAKRO, moins connue en nos régions, mais dont les produits peuvent être mis en parallèle avec la concurrence.

L'éclairage de locaux habités et situés dans les combles d'une maison fut longtemps confié à des lucarnes, à l'éclairage souvent étroit, ou à une rustique tabatière, pour des greniers de rangement.

Aujourd'hui, sauf en restauration de bâtiments anciens ou suivant certains types d'architecture, cet éclairage se fait par des fenêtres incluses dans le versant de toiture, de toutes dimensions, manipulables, et occultables, elles offrent un aspect intérieur agréable et confortable. On peut s'en réjouir.

Tous, nous avons utilisé ce système.

Je ne vous le décrirai pas techniquement et pour plus de renseignements sur FAKRO, je vous renvoie au site, www.fakro.be, et à la documentation déposée à l'ARALg.

Lors de sa présentation, Monsieur Guido VEITHEN, délégué de FAKRO nous montre bien sûr des fenêtres de toiture, mais en beaucoup de versions.

Tout d'abord, il insiste sur le souci de FAKRO de nous aider dans le labyrinthe du décret



PEB, en nous présentant des produits hautement isolants.

Les modèles dont certains sont conçus pour les maisons passives, vont de la fenêtre à projection et à rotation, à la fenêtre pivotante, ou à des fenêtres à rotation décentrée, combinée avec d'autres fenêtres.

Certains modèles sont à haut débit de ventilation, à résistance anti-effraction où à haute insonorisation.

Stores intérieurs ou extérieurs, ou volets roulants, complètent l'offre.

Exutoire de fumée et fenêtre pour toit plat (lanterneau) sont au catalogue.

La conférence était assortie d'une vidéo très réussie et d'un commentaire concret mais explicatif.

Pour se créer une idée complète, il faudrait examiner des châssis en grandeur nature et connaître les prix.

A voir à une foire de bâtiment.

Que FAKRO (-v/albintra*) nous informe du lieu où il se présente...

Suivant une habitude qui s'établit la soirée s'est achevée autour d'une collation bien choisie par Alix ,ce dont nous remercions FAKRO et son délégué Monsieur VEITHEN.

guido.veithen@albintra.be

Fakro est vendu par la Firme Albintra

info@albintra.be

Georges Foulon

DES FENETRES
DE TOIT AVEC
UNE LONGUEUR
D'AVANCE

Poignée facilement accessible
Isolation thermique optimale
Ventilation réglable en continu
Des solutions pour créer plus de
lumière
Effet de retardement d'éfraction
Finition et bois de qualité
supérieure
20 ans de garantie
sur le vitrage

www.fakro.be

Maison passive à Sint-Pieters-Leeuw, construite en 2013,
fenêtres de toit FAKRO super isolantes FTT U6.