

# LOI DU 31 MAI 2017 RELATIVE À L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES ENTREPRENEURS, ARCHITECTES ET AUTRES PRESTATAIRES DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DE TRAVAUX IMMOBILIERS ET PORTANT MODIFICATION DE LA LOI DU 20 FÉVRIER 1939 SUR LA PROTECTION DU TITRE ET DE LA PROFESSION D'ARCHITECTE

(en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018)

(M.B., 23 mai 2007)

PHILIPPE, Roi des Belges,  
A tous, présents et à venir, Salut.  
La Chambre des représentants a adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

## Chapitre 1er Disposition introductive

**Art. 1er** La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

## Chapitre 2 Champ d'application

**Art. 2** Pour l'application de la présente loi, il y a lieu d'entendre par:

1° entrepreneur: toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, sur des habitations situées en Belgique, pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte;

2° architecte: tout personne physique ou morale autorisée à exercer la profession d'architecte au sens de l'article 2 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte lorsque son intervention est légalement obligatoire en vertu de l'article 4 de la même loi et pour autant que son activité ait trait à des travaux exécutés et prestations délivrées en Belgique;

3° autres prestataires du secteur de la construction: toute personne physique ou morale, autre que le promoteur immobilier, qui s'engage à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations de nature immatérielle relatives à un travail immobilier donné sur des habitations situées en Belgique. Il s'agit de tra-

vail immobilier pour lequel l'intervention de l'architecte est obligatoire en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte;

4° habitation: bâtiment destiné au logement;

Par cela, on entend un bâtiment ou la partie d'un bâtiment, notamment la maison unifamiliale ou l'appartement, qui, dès le début des travaux immobiliers, de par sa nature, est destiné totalement ou principalement à être habité par une famille, éventuellement unipersonnelle et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage.

Ne sont pas des habitations au sens de cette définition les chambres situées dans les logements collectifs, c'est-à-dire des bâtiments où au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes n'ayant pas toutes entre elles un lien familial.

Le Roi peut exclure de la notion d'habitation, des situations de logements spécifiques.

5° entreprise d'assurance: l'assureur tel que défini par l'article 5, 1°, de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

**Art. 3** Pour l'application de la présente loi, on vise par assurance de la responsabilité civile décennale, l'assurance qui couvre la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil, pour une période de dix ans à partir de l'agrément des travaux, limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros oeuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation, à l'exclusion :

1° des dommages résultant de la radioactivité;

2° des dommages résultant de lésions corporelles suite à l'exposition aux produits légalement interdits;

3° des dommages d'ordre esthétique;

4° des dommages immatériels purs;

5° des dommages apparents ou connus par l'assuré au moment de la réception provisoire ou résultant directement de vices, défauts ou malfaçons connus de lui au moment de ladite réception;

6° des dommages résultant d'une pollution non accidentelle;

7° des frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre;

8° des dommages matériels et immatériels inférieurs à 2 500 euros. Ce montant est lié à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre.

Les exclusions prévues par la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances sont également d'application.

**Art. 4** Est considérée comme assurée, toute personne physique ou morale exerçant la profession d'architecte, d'entrepreneur ou d'autre prestataire du secteur de la construction, mentionnée dans le contrat d'assurance ainsi que ses préposés et sous-traitants.

Le personnel, les stagiaires, les apprentis et autres collaborateurs d'une personne physique ou morale exerçant la profession d'architecte, d'entrepreneur ou d'autre prestataire du secteur de la construction sont considérés comme ses préposés lorsqu'ils agissent pour son compte.

Dans le cas d'une personne morale, sont également couverts, les administrateurs, gérants, membres du comité de direction et tous les autres organes de la personne

morale chargés de la gestion ou de l'administration de la personne morale quelle que soit la dénomination de leur fonction, lorsqu'ils agissent pour le compte de la personne morale dans le cadre de l'exercice de la profession d'architecte, d'entrepreneur ou d'autre prestataire du secteur de la construction.

## Chapitre 3

### Obligation d'assurance

**Art. 5** Tout architecte, entrepreneur ou autre prestataire du secteur de la construction dont la responsabilité civile décennale peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit sur des habitations situées en Belgique, à titre professionnel ou des actes de ses préposés, est obligatoirement couvert par une assurance visée à l'article 3.

**Art. 6** Dans le contrat d'assurance, la couverture de la responsabilité visée à l'article 3, ne peut être inférieure, par sinistre, pour le total des dommages matériels et immatériels, à :

1° 500 000 euros, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500 000 euros;

2° la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement est inférieure à 500 000 euros.

Les montants visés à l'alinéa 1er sont liés à l'indice ABEX, l'indice de départ étant celui du premier semestre 2007 et l'indice à retenir pour l'indexation étant celui du moment de la déclaration du sinistre.

**Art. 7** La garantie d'assurance prévue à l'article 3 couvre les dommages survenus pendant la période de dix ans qui suit l'agrément des travaux et qui sont la conséquence de la responsabilité du débiteur de l'assurance.

**Art. 8** Les assurances visées dans la présente loi et qui couvrent la responsabilité des entrepreneurs, des architectes et des autres prestataires du secteur de la construction peuvent être souscrites soit sous la forme d'une police annuelle, soit sous la forme d'une police par projet.

Ces assurances peuvent s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale souscrite pour le compte de tous les débiteurs de l'obligation d'assurance appelés à intervenir sur un chantier déterminé. Dans cette hypothèse, le preneur d'assurance est toujours assuré, sauf stipulation contraire.

En cas de souscription d'une police d'assurance globale par projet, l'ensemble des intervenants couverts par cette assurance globale seront dispensés d'une assurance individuelle pour ce projet.

**Art. 9** Par dérogation à l'article 5, lorsque l'entrepreneur, l'architecte ou l'autre prestataire du secteur de la construction exerce son activité en tant que fonctionnaire de l'Etat, d'une Région, d'une Communauté ou de la Régie des Bâtiments, il n'est pas tenu d'être couvert par une assurance pour autant que sa responsabilité, en ce compris la responsabilité civile décennale, soit couverte par l'Etat, la Région, la Communauté ou la Régie des Bâtiments.

En l'absence d'assurance, l'Etat, les Régions, les Communautés et la Régie des Bâtiments sont tenus, à l'égard des personnes lésées, dans les mêmes conditions que l'assureur dans les limites de la garantie prévue dans la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances; leur sont notamment applicables les modalités et conditions de l'assurance fixées par le Roi en exécution de la présente loi.

## Chapitre 4

### Bureau de tarification

**Art. 10 § 1er.** En vue d'assurer la couverture des risques visés dans la présente loi, le Roi peut mettre en place un Bureau de tarification qui a pour mission d'établir la prime et les conditions auxquelles une entreprise d'assurance couvre une personne soumise à l'obligation d'assurance en vertu de la présente loi, qui ne trouve pas de couverture sur le marché régulier.

Le Bureau de tarification n'est pas considéré comme un intermédiaire d'assurances au sens de l'article 5, 20°, de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

§ 2. Toute personne soumise à l'obligation d'assurance en vertu de la présente loi peut introduire une demande auprès du Bureau de tarification lorsqu'au moins trois entreprises d'assurances auxquelles elle s'est adressée ont refusé de lui accorder une couverture.

Le Roi peut fixer des conditions supplémentaires d'acceptation de la demande d'assurance et les moduler pour certaines catégories de risques qu'il détermine.

Le Bureau de tarification fixe la prime en tenant compte du risque que le preneur d'assurance présente.

§ 3. Le Bureau de la tarification se compose de cinq membres qui représentent les entreprises d'assurances, de deux membres qui représentent les architectes, de deux membres qui représentent les entrepreneurs et d'un membre qui représente les consommateurs. Les membres sont nommés par le Roi pour un terme de six ans. Ils sont choisis sur une liste double présentée par les associations professionnelles des entreprises d'assurances, les associations représentatives des architectes, les associations représentatives des entrepreneurs et par les associations représentatives des intérêts des consommateurs.

Le Roi nomme, pour un terme de six ans, un président n'appartenant pas aux catégories précédentes.

Le Roi fixe les indemnités auxquelles le président et les membres du Bureau de tarification ont droit.

Le Roi désigne également pour chaque membre un suppléant. Les suppléants sont choisis de la même manière que les membres effectifs.

Le Bureau de tarification peut s'adjoindre d'experts n'ayant pas voix délibérative.

Le ministre ayant les Assurances dans ses attributions peut déléguer un observateur auprès du Bureau de tarification.

§ 4. Le Bureau de tarification fait annuellement rapport de son fonctionnement. Ce rapport comprend notamment une analyse des conditions tarifaires appliquées par les assureurs. Il est transmis sans délai à la Chambre des représentants.

# Chapitre 5

## Preuve

**Art. 11 § 1er.** L'entreprise d'assurance est tenue de délivrer au plus tard le 31 mars de chaque année au Conseil de l'Ordre des Architectes une liste électronique reprenant les architectes ayant conclu un contrat d'assurance auprès d'elle. Ce document contient le numéro d'entreprise et le nom de l'architecte, le numéro de police d'assurance et la date du début et de la fin de la couverture d'assurance.

L'entreprise d'assurance ou l'architecte ne peut résilier un contrat d'assurance sans en avoir averti le Conseil de l'Ordre des Architectes compétent par envoi recommandé au plus tard 15 jours avant la prise d'effet de la résiliation dont il communique concomitamment la date.

Chaque trimestre, l'entreprise d'assurance transmet, au Conseil de l'Ordre des Architectes, une liste électronique des contrats d'assurance qui sont résiliés ou suspendus, ou dont la couverture est suspendue.

§ 2. Les assureurs ayant leur siège dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen transmettent à l'Ordre des Architectes une attestation qui permet de déterminer si la couverture est équivalente ou essentiellement comparable à une assurance conforme à la présente loi et à ses arrêtés d'exécution. Une garantie complémentaire peut le cas échéant être exigée si la couverture d'assurance se révèle non conforme à la présente loi.

L'entreprise d'assurance ou l'architecte ne peut résilier un contrat d'assurance sans en avoir averti le Conseil de l'Ordre des Architectes compétent par envoi recommandé au plus tard 15 jours avant la prise d'effet de la résiliation dont il communique concomitamment la date.

Chaque trimestre, l'entreprise d'assurance transmet, au Conseil de l'Ordre des Architectes, une liste des contrats d'assurance qui sont résiliés ou suspendus ou dont la couverture est suspendue.

§ 3. La convention d'architecture reprend obligatoirement le nom de l'entreprise d'assurance de l'architecte, le numéro de sa police ainsi que les coordonnées du Conseil de l'Ordre des Architectes qui peut être consulté dans le cadre du respect de l'obligation d'assurance.

**Art. 12 § 1er.** Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction remettent une attestation d'assurance:

1° au maître de l'ouvrage et;

2° à l'architecte. Il réclame cette attestation le cas échéant.

Un exemplaire de l'attestation est remis à la première demande de l'agent visé à l'article 14.

En cas de cession de droits réels avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité civile décennale, le notaire s'assure que le titulaire du droit réel transmet l'attestation d'assurance à l'acquéreur.

L'attestation d'assurance est également transmise à l'ONSS par l'entrepreneur chargé de l'enregistrement des déclarations de travaux visées à l'article 30bis, § 7, de la loi du 27 juin 1969 concernant la sécurité sociale des travailleurs, conformément à la procédure prévue par cet article et ses arrêtés d'exécution.

Lorsque le travail immobilier est financé au moyen d'un contrat de crédit visé par le Livre VII du Code de droit économique, le prêteur vérifie que les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction intervenant

sur le chantier respectent l'obligation d'assurance. Le maître de l'ouvrage remet les attestations d'assurance au prêteur.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, alinéa 1er, lorsque tous les prestataires du secteur de la construction sont couverts par une assurance globale, une attestation globale est remise à l'architecte et/ou le maître de l'ouvrage, s'ils ne sont pas les preneurs d'assurance.

§ 3. Sur le chantier, tout entrepreneur ou autre prestataire du secteur de la construction doit pouvoir remettre dès la première demande un exemplaire de l'attestation visée au paragraphe 1er.

§ 4. L'assureur confirme par la remise d'une attestation que les couvertures d'assurance sont conformes à la présente loi et ses arrêtés d'exécution.

Le Roi peut déterminer la forme et les modalités de cette attestation.

## Chapitre 6

### Cautionnement

**Art. 13** Par dérogation à l'article 5, l'entrepreneur, l'architecte ou l'autre prestataire du secteur de la construction peut constituer un cautionnement dont les conditions et les modalités de dépôt et de libération sont déterminées par le Roi. Ce cautionnement répond aux mêmes exigences de garantie que l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.

Les dispositions de l'article 12 sont applicables à l'attestation de cautionnement délivrée par l'institution qui accepte le cautionnement.

## Chapitre 7

### Recherche, constatation et sanction des infractions commises par l'entrepreneur et l'autre prestataire du secteur de la construction

**Art. 14** § 1er. Sans préjudice des compétences des fonctionnaires des polices locales et fédérale, les agents désignés par le Roi sont habilités à surveiller l'application de la présente loi.

§ 2. A toute personne physique ou morale qui ne respecte pas les dispositions de la présente loi ou de ses arrêtés d'exécution, il peut être adressé, par ces agents, un avertissement.

L'avertissement mentionne:

1° les faits imputés et les dispositions violées;

2° la suite qui est donnée à l'avertissement et le délai dans lequel cela est fait;

3° que, si aucune suite n'est réservée à l'avertissement, soit le procureur du Roi en sera informé, soit la procédure de transaction visée au paragraphe 4 sera appliquée.

L'avertissement mentionne l'action choisie.

§ 3. Le procès-verbal établi par ces agents fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Une copie de ce procès-verbal est envoyée dans les quinze jours suivant la consta-

tation de l'infraction au contrevenant par envoi recommandé.

§ 4. Sur la base du procès-verbal visé au paragraphe 3, les agents désignés par le Roi peuvent proposer une somme, dont le paiement volontaire par le contrevenant éteint l'action publique.

Les tarifs ainsi que les modalités de paiement et de perception de cette transaction sont arrêtés par le Roi.

La somme visée à l'alinéa 2 ne peut être supérieure au maximum de l'amende pénale pouvant être infligée pour l'infraction constatée, augmentée des décimes additionnels.

En cas d'application de l'alinéa 1er, le procès-verbal n'est transmis au procureur du Roi que lorsque le contrevenant n'a pas donné suite à la proposition de transaction ou n'a pas payé la somme d'argent proposée dans le délai fixé.

Le paiement effectué dans le délai indiqué éteint l'action publique sauf si auparavant, une plainte a été adressée au procureur du Roi, le juge d'instruction a été requis d'instruire ou si la cause est pendante devant une juridiction. Dans ces cas, les sommes payées sont restituées au contrevenant.

§ 5. Les infractions de l'entrepreneur et de l'autre prestataire du secteur de la construction à la présente loi et à ses arrêtés d'exécution sont punies d'une amende pénale de 26 à 10 000 euros.

## Chapitre 8

### Recherche, constatation et sanction des infractions commises par l'architecte

**Art. 15** Les infractions de l'architecte à la présente loi et à ses arrêtés d'exécution sont punies d'une amende pénale de 26 à 10 000 euros.

**Art. 16** § 1er. Sans préjudice des compétences des fonctionnaires de police de la police locale et fédérale, les agents commissionnés par le ministre ayant dans ses attributions l'Economie sont compétents pour rechercher et constater les infractions aux articles 5 et 12, § 1er, alinéa 1er,, 2°.

§ 2. Les procès-verbaux établis par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. Dans les trente jours qui suivent la date de la constatation de l'infraction, une copie du procès-verbal est notifiée au contrevenant par envoi recommandé avec accusé de réception ou lui est remise en mains propres. Le procès-verbal peut également être communiqué par fax ou par courrier électronique. Si cette communication par fax ou par courrier électronique n'est suivie d'aucune réaction, elle sera adressée par envoi recommandé avec accusé de réception.

§ 3. Dans l'exercice de leur fonction, les agents visés au paragraphe 1er peuvent demander l'assistance des services de police.

§ 4. Sans préjudice de leur subordination à leurs supérieurs dans l'administration, les agents commissionnés exercent les pouvoirs qui leur sont accordés par le présent article sous la surveillance du procureur général pour ce qui concerne les tâches de recherche et de constatation des infractions visées par la présente loi.

§ 5. En cas d'application de l'article 18, les procès-verbaux visés au paragraphe 2 ne sont transmis au procureur du Roi que lorsque le contrevenant n'a pas accepté la transaction.

§ 6. La recherche et la constatation des infractions visées par la présente loi se font conformément aux dispositions y relatives prévues au Titre 1er, Chapitre 1er du Livre XV du Code de droit économique.

**Art. 17** Lorsqu'ils constatent une infraction aux articles 5 et 12, § 1er, alinéa 1er, 2°, les agents visés à l'article 16, § 1er, peuvent adresser au contrevenant un avertissement le mettant en demeure de mettre fin à cet acte, conformément à l'article XV.31 du Code de droit économique.

**Art. 18** Les agents commissionnés par le ministre ayant l'Economie dans ses attributions peuvent proposer une transaction à l'architecte, conformément à l'article XV.61 du Code de droit économique.

**Art. 19** Est punie d'une amende de niveau 1, conformément à l'article XV.70 du Code de droit économique, toute infraction commise par l'architecte aux articles 5 et 12, § 1er, alinéa 1er, 2°.

## Chapitre 9

### Modifications de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

**Art. 20** § 1er. Dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, sont abrogés:

1° l'article 9;

1° l'article 11, alinéa 4.

§ 2. Dans l'article 2, § 4, de la même loi, modifié par les lois des 15 février 2006, 20 juillet 2006, 21 novembre 2008 et 22 décembre 2008, les mots «à l'article 9» sont remplacés par les mots «à la loi du xxxx relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte».

## Chapitre 10

### Dispositions finales

**Art. 21** Les dispositions de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution s'appliquent aux contrats d'assurance souscrits à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution.

Les entreprises d'assurance procèdent à l'adaptation formelle des contrats d'assurance et autres documents d'assurance aux dispositions de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution au plus tard à la date de la modification, du renouvellement, de la reconduction ou de la transformation des contrats en cours.



Elle s'applique aux travaux immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme définitif a été délivré après l'entrée en vigueur de la présente loi.

**Art. 22** A l'exception de l'article 10 qui entre en vigueur le 1er décembre 2017, la présente loi entre en vigueur le 1er juillet 2018.