

Flash d'information :

**L'assurance responsabilité civile décennale bientôt obligatoire pour tous les prestataires du secteur de la construction**

Madame, Monsieur,

Il nous a semblé utile d'attirer votre attention sur les conséquences de la loi du 31 mai 2017, publiée tout récemment au *Moniteur Belge* du 9 juin 2017, par laquelle le législateur a instauré une obligation d'assurance couvrant la responsabilité décennale pour tous les acteurs du secteur de la construction.

Cette nouvelle loi a pour objectif non seulement de réguler le marché de la construction et d'offrir une meilleure protection au maître de l'ouvrage, mais également de mettre fin à la discrimination relevée à l'égard des architectes, seuls soumis à l'obligation de souscrire une RC décennale, par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 100/2007 du 12 juillet 2007.

Le champ d'application de cette nouvelle loi est toutefois limité aux travaux réalisés pour la construction d'une « habitation », pour lesquels l'intervention de l'architecte est obligatoire. Par habitation, on entend tout bâtiment destiné au logement, en tout ou en partie.

Sont désormais soumis à l'obligation d'assurance :

- tout entrepreneur qui remplit une mission immobilière spécifique sur des habitations situées en Belgique ;
- tout autre prestataire du secteur de la construction qui effectue, pour le compte d'autrui, des prestations de nature immatérielle relatives à des habitations situées en Belgique ; ainsi évidemment que
- tout architecte, pour les travaux et prestations exécutés en Belgique.

Le sous-traitant doit également être assuré ; il peut bien entendu être couvert dans le cadre d'une police globale, auquel cas il ne doit pas souscrire lui-même de police d'assurance.

Au vu de ces définitions, l'obligation d'assurance ne s'impose donc pas, a priori, au promoteur immobilier, qui ne soit pas constructeur.

Doit être couverte la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil, soit la responsabilité décennale, limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation.

La nouvelle loi prévoit une couverture pour un montant équivalent à la valeur de reconstruction de l'habitation, avec un plafond de 500.000 euros lorsque la valeur de la reconstruction de l'habitation est supérieure à ce montant.

Il peut être fait choix d'une police d'assurance annuelle ou par projet. Il est également possible de souscrire une assurance globale (pour tous les assurés) par projet.

La nouvelle loi permet également aux personnes qui doivent légalement être assurées de constituer un cautionnement en lieu et place de la souscription de l'assurance obligatoire. Les conditions et modalités de ce dernier devront être fixées par le Roi.

Un contrôle sera exercé, non seulement au préalable par l'obligation faite aux personnes assurées de remettre une attestation d'assurance au maître de l'ouvrage, à l'architecte et à l'ONSS, avant l'entame de tout travaux immobiliers ; mais également à posteriori, par le biais d'agents spécialement désignés à cette fin par le Roi.

Des sanctions pénales (exclusivement pécuniaires) sont également prévues en cas d'infraction à ces dispositions légales, assorties d'une possibilité, pour l'agent contrôleur, de proposer une transaction.

Il conviendra d'envisager avec soin la question des conséquences de l'absence d'assurance des sous-traitants lors de la rédaction des contrats de sous-traitance.

La loi s'appliquera à tous les travaux immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme définitif sera délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018. La date d'introduction de la demande de permis n'est donc pas prise en compte dans ce cadre.

**Albert Dominique Lejeune**  
Avocat associé

**Victoria Palm**  
Avocate  
Assistante à l'ULiège

Liège, le 22 juin 2017

N.B. : rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de fournir une information rapide et succincte. Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.