

Assurance

Professionnels du secteur de la construction : une assurance obligatoire pour couvrir la responsabilité décennale !

Il y a dix ans, la Cour constitutionnelle, par un arrêt du 12 juillet 2007, dressait le constat que « les architectes sont le seul groupe professionnel du secteur de la construction à être légalement obligé d'assurer sa responsabilité professionnelle » et invitait le législateur à réparer une discrimination existante entre les intervenants du secteur de la construction, laquelle ne résultait pas de l'obligation d'assurance déjà imposée à l'architecte, « mais bien de l'absence, dans le droit applicable aux autres "parties intervenant dans l'acte de bâtir", d'une obligation d'assurance comparable »¹.

Par la loi du 31 mai 2017, le législateur entend mettre fin à cette discrimination en imposant une couverture d'assurance de la responsabilité décennale, au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil, aux prestataires du secteur de la construction, et ce, pour tous les travaux immobiliers pour lesquels un permis d'urbanisme définitif sera délivré après le 1^{er} juillet 2018².

Sont ainsi visés les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction³. S'agissant des architectes, l'étendue de l'assurance imposée par la loi du 31 mai 2017 apparaît moindre que celle prévue actuellement⁴.

En effet, l'article 9 de la loi du 20 février 1939 dispose que toute personne « autorisée à exercer la profession d'architecte [...] et dont la responsabilité, en ce compris la responsabilité décennale, peut être engagée [...] doit être couverte par une assurance », ce qui tend à étendre le champ d'application de l'assurance obligatoire précisé dans l'arrêté royal du 25 avril 2007 à toute « la responsabilité, en ce compris (mais pas uniquement) la responsabilité décennale » de l'architecte⁵. Or, la loi du 31 mai 2017 limite, à dessein, l'obligation d'assurance à la garantie décennale relative à la solidité, à la stabilité et à l'étanchéité du gros œuvre fermé.

Enfin, précisons que la nouvelle législation ne vise que les travaux effectués dans une

« habitation », soit un ouvrage immobilier destiné, dès le début des travaux, à héberger totalement ou principalement une famille. Sont donc exclus les immeubles de bureaux, de commerce ou même ceux destinés à accueillir des logements collectifs.

Laurent DEBROUX ■
Assistant à l'Université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

- 1 C.C., 12 juillet 2007, n° 100/2007, M.B., 19 juillet 2007.
- 2 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, M.B., 9 juin 2017.
- 3 À savoir, les bureaux d'études, les ingénieurs, etc.
- 4 Arrêté royal du 25 avril 2007 relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, M.B., 29 juin 2007.
- 5 B. KHOL, « L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité », R.G.D.C., 2008, p. 396.

Contrats

La régionalisation du bail d'habitation en Région bruxelloise : un bon premier pas, mais qui reste un premier pas

À la faveur de la sixième réforme de l'État, les Régions sont devenues compétentes pour le « bail d'habitation »¹, domaine relevant jusqu'alors de l'autorité fédérale (droit commun du bail² et loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale). La Région bruxelloise est la plus avancée dans ce chantier, mue peut-être par le désir d'être la première à disposer de sa propre réglementation. Actuellement, un projet d'ordonnance est à l'examen des députés³. Même si le texte n'est pas encore voté, les lignes de force sont déjà connues (et les arbitrages principaux déjà conclus).

Sur le plan de la méthode, le travail du gouvernement est incontestablement à saluer. D'abord, il a pris le parti de ne pas révolutionner un régime juridique qui, aujourd'hui, forge plutôt consensus. Loin, ensuite, de se cantonner à une simple adaptation du texte fédéral existant, le législateur a innové, consacrant une série de formules alternatives de logement en vogue actuellement (colocation, bail étudiant, habitat intergénérationnel et solidaire, bail glissant...). Par

ailleurs, un souci de pragmatisme a guidé sa plume, puisque plusieurs difficultés pratiques bien connues des acteurs ont trouvé ici une solution : le bail de courte durée (trois ans ou moins) est désormais résiliable anticipativement, le décès du locataire entraîne la fin du contrat, les frais de relogement du locataire expulsé pour cause d'insalubrité peuvent être mis à charge du bailleur, etc.

Pour autant, le projet reste perfectible à nos yeux. Ainsi, si le principe d'une « grille indicative de référence de loyers » est bien coulé dans le texte, son caractère purement facultatif n'augure assurément pas d'une exploitation intensive... Par ailleurs, le système actuel de la garantie locative est maintenu tel quel (en ce compris la garantie bancaire, notoirement inappliquée) ; n'y avait-il pas lieu dès lors de se montrer plus créatif, en introduisant, par exemple (comme les Wallons l'ont fait), le mécanisme du fonds universel de garantie ? Enfin, divers points suscitent la perplexité : le bail de courte durée peut (à l'intérieur du délai de trois ans) être prorogé un nombre illimité de fois⁴, la faculté de rési-

liation anticipée de ce bail a été ouverte au bailleur également⁵, la sanction du défaut d'enregistrement consiste toujours dans le départ prématuré du preneur (alors que ce dernier recherche au contraire la stabilité dans le bien loué), etc.

Au final, la bouteille est à moitié pleine... ou à moitié vide ! Affaire à suivre incontestablement.

Nicolas BERNARD ■
Professeur à l'Université Saint-Louis

- 1 Article 6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, M.B., 15 août 1980, inséré par l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, M.B., 31 janvier 2014.
- 2 Articles 1714 à 1762bis du Code civil.
- 3 Doc. A-488/1.
- 4 Ce qui risque de précariser le locataire.
- 5 Alors que la jurisprudence concevait plutôt cette ouverture au bénéfice du preneur seul.