

# Table des matières

## **Trois écueils notariaux : traitement des servitudes, problème de division et immixtion des créanciers** 9

*Joëlle WILLEMS et Frédéric GEORGES*

Propos introductifs et devoir de conseil du notaire 9

Section 1. Le traitement des servitudes 10

Section 2. La division d'un immeuble 14

A. Introduction 14

B. Période antérieure au 20 août 1994 15

C. Période après le 20 août 1994 jusqu'au 31 mai 2017 16

D. Période après le 1<sup>er</sup> juin 2017 18

E. Conclusion 19

Section 3. L'immixtion de créanciers lors d'une vente immobilière 20

A. Les oppositions amiables ou extrajudiciaires 21

B. Les saisie-arrêt conservatoire et saisie-arrêt-exécution 21

C. Les cessions de créance 23

D. Les transcriptions et inscriptions *in extremis* 24

## **L'entrepreneur face à un produit vicié : responsabilité et questions périphériques** 27

*Jean-François MOREAU et Gabrielle POQUETTE*

Introduction 27

Section 1. La responsabilité de l'entrepreneur en raison de l'emploi d'un matériau vicié et/ou à l'origine d'un sinistre 28

A. L'entrepreneur a contrevenu sans autorisation aux prescriptions contractuelles – Principe de la convention-loi – Responsabilité concurrente de l'architecte 29

B. L'entrepreneur a respecté les prescriptions contractuelles, ou les parties y ont dérogé de commun accord, mais le matériau mis en œuvre est inadapté à son emploi – Le vice fonctionnel 29

C.	L'emploi d'un matériau affecté d'une caractéristique anormale – Le vice intrinsèque	32
1.	Les principes	32
2.	L'ignorance ou l'erreur invincible – Définition et appréciation en droit de la construction	34
3.	Et l'avenir ? – La réforme du Code civil	38
4.	La responsabilité concurrente de l'architecte quant à l'emploi d'un matériau affecté d'un vice intrinsèque	39
Section 2.	Les recours des uns et des autres – La transmission des actions en responsabilité	40
A.	L'entreprise générale se retourne contre son sous-traitant	40
B.	L'entrepreneur se retourne contre le vendeur	40
C.	Le maître de l'ouvrage se retourne contre le vendeur	41
Section 3.	L'éventuelle intervention d'un assureur TRC en cas de produits viciés	44
Conclusion		46
	<b>Problématique de la surface annoncée</b>	49
	<i>Abraham DE BETTENCOURT</i>	
	Préambule	49
	Introduction	49
Section 1.	Définition des mètres carrés en Belgique	50
A.	Superficie de plancher selon le PRAS (Plan régional d'affectation du sol)	50
B.	Superficie habitable selon le SPF Économie	50
C.	Surface brute de plancher selon le livre I <sup>er</sup> de Bruxelles-Environnement	51
Section 2.	Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobilier	52
Section 3.	Analyse juridique de la problématique	53
A.	Obligation de délivrance	53
B.	Erreur comme vice de consentement	54
Section 4.	Cas pratique	55
A.	Responsabilité tant à l'égard du commettant qu'à l'égard des tiers	55
B.	« Surface habitable »	55

C.	L'opinion de la cour d'appel de Bruxelles	56
	Conclusion	57
	Sources	58
	<b>La responsabilité du syndic de copropriété</b>	59
	<i>Olivier JAUNIAUX et Jean-Pierre LANNOY</i>	
	Présentation de la question et plan	59
	Section 1. La responsabilité civile du syndic de copropriété	59
A.	Incidence du statut juridique du syndic : à la fois organe et mandataire	59
B.	Responsabilité du syndic à l'égard de l'association des copropriétaires	62
1.	Le principe : responsabilité contractuelle du syndic mandataire	62
a)	Le syndic est responsable de sa gestion et ses obligations sont, en règle, de moyens	62
b)	Responsabilité et mandat gratuit	63
2.	L'exception : possibilité de rechercher la responsabilité aquilienne du syndic dans les conditions du concours	64
C.	Responsabilité du syndic à l'égard des tiers	65
1.	Le nécessaire « détour » par la théorie de l'organe	65
a)	La théorie de l'organe : rappel des principes	65
b)	L'organe et la responsabilité contractuelle : absorption	67
c)	L'organe et la responsabilité extracontractuelle : absorption ou coexistence ?	68
2.	Mise en cause de la responsabilité aquilienne du syndic lorsque le préjudicié est un cocontractant de l'association des copropriétaires	72
3.	Mise en cause de la responsabilité aquilienne du syndic lorsque le préjudicié n'est pas un cocontractant de l'association des copropriétaires – Principe et cas des copropriétaires	74
D.	Obstacles à la mise en cause de la responsabilité du syndic	76
1.	Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité	76
2.	La décharge	78
3.	La prescription	80
	Section 2. La responsabilité déontologique du syndic de copropriété	81
	Section 3. La responsabilité pénale du syndic de copropriété	82

<b>Architecte : questions choisies de la vigilance administrative</b>	83
<i>Joanne ALBERT, Laurent-Olivier HENROTTE et Antoine LEROUGE</i>	
Introduction	83
Section 1. La réalisation de travaux en infraction du permis d'urbanisme délivré	83
A. Le contrat d'architecture peut-il être annulé en présence d'un ouvrage construit en infraction urbanistique ?	84
B. Quelle est l'étendue de la responsabilité de l'architecte en présence d'un ouvrage construit en infraction urbanistique ?	86
C. L'avis de l'expert	87
Section 2. La réalisation des travaux par un entrepreneur qui n'a pas l'accès à la profession	91
A. Étendue des obligations de l'architecte en termes de contrôle des capacités entrepreneuriales de l'entrepreneur	91
B. Engagement de la responsabilité de l'architecte en cas de défaut de capacités entrepreneuriales suffisantes dans le chef de l'entrepreneur	94
C. L'avis de l'expert	95
Section 3. Les difficultés liées aux missions partielles	98
A. Introduction	98
B. Mission d'architecture « limitée » au gros œuvre fermé	98
C. Mission d'architecture « limitée » à la délivrance du permis d'urbanisme (sans contrôle de l'exécution)	99
1. Preuve de l'étendue de la mission	99
2. Validité de la mission partielle	100
3. L'arrêt de la Cour de cassation du 18 février 2022	100
4. Impact sur l'analyse de la responsabilité	102
D. L'avis de l'expert	104
1. La mission interrompue	105
2. La mission partagée	106
3. La mission volontairement limitée	107
4. Les problèmes acoustiques	108
5. Les normes PEB	109
6. Le respect des normes incendie	109
7. L'influence des techniques sur la stabilité du bâtiment	110

Section 4. La couverture d'assurance de la responsabilité des architectes quant aux dommages liés aux infractions urbanistiques et au défaut d'accès à la profession	111
A. Introduction	111
B. Bref rappel de la distinction entre cause d'exclusion et clause de déchéance	112
C. Dommages liés aux infractions urbanistiques et au défaut d'accès à la profession au regard de certaines causes d'exclusions légales	113
1. Les exclusions autorisées légalement	113
2. Les exclusions issues de la loi du 31 mai 2017	114
a) Le sinistre intentionnel	114
b) Les dommages immatériels purs	115
c) Les 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	116
d) Les frais supplémentaires résultant des modifications et/ou améliorations apportées à l'habitation après sinistre	116
3. Les exclusions issues de la loi du 9 mai 2019	117
a) Le retard apporté dans l'exécution d'une mission ou d'une prestation	117
b) Les frais exposés en vue de recommencer ou de corriger la prestation mal exécutée	117
c) Les amendes contractuelles, administratives ou économiques	117
d) Les réclamations relatives à des dépassements de devis ou de budget, à un manque de contrôle ou à des erreurs dans l'estimation des coûts ainsi que toute réclamation ayant pour objet des contestations ou retenues d'honoraires et de frais	118
D. Dommages liés aux infractions urbanistiques et au défaut d'accès à la profession au regard de certaines clauses de déchéance	118
Conclusion	120

<b>Les assurances de responsabilité civile des professionnels de la construction : point sur les principaux litiges entourant le périmètre d'assurance et la direction du litige</b>	121
<i>Anaïs MASSIN</i>	
Introduction	121
Section 1. Assurance de la responsabilité civile construction :	
bref rappel des notions générales	121
A. Base légale	121
B. Responsabilité couverte	122
C. Caractéristiques de l'assurance de responsabilité civile construction	122
1. Intérêt d'assurance	122
2. Le risque couvert	122
3. Étendue de la garantie dans le temps	122
4. Sinistre	123
Section 2. Assurance de la responsabilité civile construction et le périmètre de la garantie d'assurance	123
A. Bref aperçu des motifs de refus d'intervention liés au périmètre de la garantie d'assurance	123
1. Non-assurance : l'assureur considère que l'assuré se trouve en dehors des conditions objectives de la garantie	123
2. Exclusion : l'assureur peut prévoir des exceptions à la garantie objective assurée	124
3. Déchéance : l'assureur refuse la garantie, car l'assuré a manqué à l'une des obligations découlant du contrat	124
4. Cas particulier de la déchéance : existence d'une faute lourde/grave	124
5. Faute intentionnelle de l'assuré ayant provoqué le sinistre (sinistre volontaire)	125
B. Analyse approfondie des motifs de refus d'intervention liés au périmètre de la garantie d'assurance	125
1. Conditions de garantie	125
a) Définition et régime légal	125
b) Charge de la preuve	126
c) Causalité avec le sinistre	126
d) Effet relatif ou absolu de la cause de refus	126
e) Opposabilité des exceptions dans les assurances RC	126
f) Cas pratiques	126

2.	Exclusions de risque	127
a)	Définition et régime légal	127
b)	Charge de la preuve	128
c)	Causalité avec le sinistre	128
d)	Effet relatif ou absolu de la cause de refus	128
e)	Opposabilité des exceptions dans les assurances RC	128
f)	Cas pratiques	129
3.	Déchéance	130
a)	Définition et régime légal	130
b)	Charge de la preuve	131
c)	Causalité avec le sinistre	131
d)	Effet relatif ou absolu de la cause de refus : effet relatif	131
e)	Opposabilité des exceptions en RC	131
4.	Un cas particulier de la déchéance : la faute lourde	131
a)	Définition et régime légal	131
b)	Opposabilité des exceptions dans les assurances RC	133
c)	Cas pratiques relatifs à la faute lourde	134
5.	La faute intentionnelle	136
a)	Définition et régime légal	136
b)	Charge de la preuve	136
c)	Causalité avec le sinistre	136
d)	Effet relatif ou absolu de la cause de refus	136
e)	Opposabilité des exceptions dans les assurances RC	136
Section 3.	La direction du litige dans les assurances de responsabilité civile et ses implications envers l'assureur et l'assuré	137
A.	Dispositions légales entourant ce principe	137
B.	Rappel des principes généraux entourant la direction du litige	138
C.	Nature du procédé de direction du litige	139
D.	Limites de la direction du litige : intérêts civils et identité d'intérêts entre l'assureur et l'assuré	139
E.	Indemnités, frais et honoraires pris en charge par l'assureur RC	140
F.	Zoom sur le lien entre la (non-)couverture du sinistre et (l'absence de) la direction du litige	141
G.	Synthèse des hypothèses rencontrées	141
H.	Cas pratiques	142
1.	Exemples relatifs à l'hypothèse où l'assureur change de position sur la question de la couverture en cours d'instance	142
2.	Exemple relatif à l'hypothèse d'un refus de couverture fautif et par conséquent d'une absence de direction du litige fautive	144

Conclusion	146
Annexe : tableau récapitulatif – périmètre de la garantie d'assurance	147
<b>Les trois phases de la responsabilité du banquier dispensateur de crédit : l'octroi, le suivi et le terme</b>	157
<i>Nicolas ROBERTI et Virginie SCHOONHEYT</i>	
Introduction	157
Section 1. Phase précontractuelle : la préparation ou l'octroi	158
A. Les obligations du banquier	159
1. Un devoir d'information, de mise en garde ou de conseil ?	159
a) Un devoir d'information « adaptée »	160
b) Absence d'un devoir de mise en garde	160
c) Absence de devoir de conseil lorsque ce n'est pas prévu spécifiquement par un texte	161
2. Un devoir d'investigation, et non d'ingérence	162
3. Une liberté de contracter ou non	163
B. Les obligations du crédité	163
1. Le devoir de collaboration	163
2. La prise de décision	164
C. La preuve des obligations des parties	165
D. <i>Process</i> entièrement automatisé et intervention humaine	165
E. De certains devoirs imposés par les autorités de contrôle	165
1. Des attentes de la BNB en matière de crédit hypothécaire	166
2. Les orientations de l'ABE et l'évaluation de la garantie	166
Section 2. Phase contractuelle : suivre le crédit	167
A. Le devoir de suivi du créancier	167
B. Le respect de l'objet du contrat par le crédité	168
Section 3. Phase « post-contractuelle » : terminer	169
A. L'abus de droit ne se présume pas	169
B. Une dénonciation sans motivation	170
Conclusion	171