

TABLE DES MATIÈRES

1

L'ordre public en droit de la construction : un concept aux multiples ramifications.....	9
---	---

André Delvaux
collaborateur scientifique à l'U.Lg.
avocat

Bernard de Cocquéau
avocat

<i>Introduction</i>	10
---------------------------	----

Section 1

Quelques rappels relatifs à la notion d'ordre public.....	10
---	----

A. <i>La notion d'ordre public</i>	10
--	----

1. Définition	10
---------------------	----

2. Distinction par rapport aux règles impératives.....	12
--	----

3. Conséquences différentes: nullité absolue <i>versus</i> nullité relative	13
---	----

B. <i>La sanction de la violation de l'ordre public</i>	16
---	----

1. Régime de la nullité absolue	16
---------------------------------------	----

2. Nullité de la convention ou de la clause	17
---	----

3. Les effets de l'annulation du contrat	18
--	----

4. Contrats à prestations successives.....	19
--	----

5. Les adages « <i>Nemo auditur turpitudinem suam allegans</i> » et « <i>In pari causa turpitudinis cessat repetitio</i> »	20
--	----

Section 2

L'ordre public à travers le droit de la construction	24
--	----

A. <i>L'accès à la profession</i>	24
---	----

1. Définition et distinction par rapport à l'agrération et l'enregistrement	24
---	----

a) L'accès à l'entrepreneuriat.....	25
-------------------------------------	----

b) La capacité professionnelle dans les métiers de la construction.....	26
---	----

2. Comment vérifier cet accès?.....	28
-------------------------------------	----

3. Réglementation d'ordre public	29
--	----

4. Sort du contrat en cas d'accès partiel.....	30
--	----

5. L'accès doit-il être personnel à l'entrepreneur?	30
---	----

6. Les restitutions en cas d'annulation.....	32
--	----

7. Possibilité d'agir sur une base extracontractuelle, voire pénale.....	34
--	----

8. Sanction spécifique: irrecevabilité des demandes en justice	34
B. <i>La loi Breyne</i>	35
1. Réglementation d'ordre public ou impérative?	36
2. Deux dispositions spécifiques qui font débat	38
a) La sanction pénale des paiements faits en contravention avec la loi	38
b) L'extension de la responsabilité décennale pour vices graves aux ventes « loi Breyne »	39
C. <i>Indépendance de l'architecte et incompatibilité avec la profession d'entrepreneur</i>	40
1. Notions distinctes mais liées	40
2. Relevante de l'ordre public	43
3. Le caractère d'ordre public de l'incompatibilité et l'indépendance n'excluent pas la collaboration	44
4. Applications concrètes en matière d'incompatibilité	47
5. Applications concrètes en matière d'indépendance	48
a) La situation de l'architecte inféodé	48
b) Les atteintes objectives à l'indépendance	51
c) La solidarité, atteinte à l'indépendance au contraire de <i>l'in solidum</i>	52
D. <i>Le devoir de conseil de l'architecte</i>	55
1. Lien avec sa mission d'ordre public et conséquences	55
2. Quelle limite à cette mission de conseil relevant de l'ordre public?	56
3. Quelques illustrations de ce devoir de conseil	57
a) En matière d'accès à la profession	57
b) Quant au choix de l'entrepreneur	57
c) Quant aux obligations de retenues fiscales et sociales	58
d) Quant au respect de la réglementation urbanistique	59
e) Quant au respect du budget	61
E. <i>Les infractions urbanistiques</i>	62
1. Caractère d'ordre public de la réglementation en matière d'urbanisme	62
2. Illicéité de l'objet de la convention qui vise à la construction d'ouvrages en infraction urbanistique	62
3. Conséquences sur le contrat dont l'objet viole les règles urbanistiques	64
4. Conséquences sur le contrat dont l'exécution viole les règles urbanistiques	65
F. <i>La responsabilité après réception-agréation</i>	66
1. Responsabilité jusqu'à la réception-agréation	66
2. Portée de la réception-agréation	66
3. Responsabilités après la réception-agréation et ordre public	67
4. Incidence du fait que la responsabilité pour vices cachés véniels ne soit pas d'ordre public	68
5. Incidence du caractère d'ordre public de la responsabilité pour vices graves au sens de l'article 1792 du Code civil	69
a) Quant au champ d'application	69

b) Quant à l'indifférence du caractère caché ou non du vice	70
c) Quant au délai de la responsabilité	70
d) Quant à la validité de tout aménagement conventionnel	70
e) Quant à la validité d'une clause relative à l'obligation <i>in solidum</i>	73
f) Quant à la valeur des réserves faites en cas d'immixtion ou d'interférence d'un autre intervenant	79
g) Quant à la validité d'une clause de règlement transactionnel	80
6. Illégalité de toute clause abusive	80
7. Responsabilité décennale d'ordre public pour vices graves et transmission de l'action en responsabilité	81
<i>En guise de conclusion</i>	83

2

Les aspects financiers du contrat d'entreprise

Benoît Kohl
professeur à l'U.Lg.
professeur invité à l'Université de Paris 2
avocat

<i>Introduction</i>	86
---------------------------	----

Section 1

Le prix	87
---------------	----

A. La notion de «prix» dans le contrat d'entreprise	87
---	----

B. Les modes de fixation du prix	89
--	----

1. Aperçu	89
-----------------	----

2. Le marché à forfait absolu	89
-------------------------------------	----

a) Principes	89
--------------------	----

b) Prestations comprises dans le forfait	92
--	----

c) Incidence sur le prix d'une modification de la mission initiale ou à d'augmentation du coût de la main d'œuvre ou des matériaux	93
---	----

i) PRINCIPES	93
--------------------	----

ii) LE RENFORCEMENT DU CARACTÈRE ABSOLU DANS CERTAINS CONTRATS DE CONSTRUCTION IMMO- BILIÈRE : L'ARTICLE 1793 DU CODE CIVIL	94
--	----

d) Incidence sur le prix de la survenance de difficultés préexistante mais non prévisibles : théorie des sujétions imprévues	98
---	----

e) Incidence sur le prix de la fluctuation des coûts : théorie de l'imprévision	103
---	-----

f) Incidence sur le prix de l'erreur du prestataire de service (en particulier l'erreur matérielle de calcul)	105
--	-----

g) Incidence sur le prix de la faute du prestataire de service et incidence des informations fournies au prestataire lors de la conclusion du contrat	106
--	-----

h) Incidence sur le prix d'une réduction de la mission initiale	107
---	-----

3. Le marché à prix déterminable	108
--	-----

a) Principes	108
--------------------	-----

b) Le marché à forfait relatif	109
c) Le marché à bordereau de prix	110
d) Les marchés en régie et « cost plus fee »	111
4. Le marché à prix laissé à la discrétion de l'entrepreneur	113
a) Principes	113
b) Une illustration fréquente: la fixation des honoraires de l'architecte	117
C. <i>Les obstacles à la libre fixation du prix</i>	119
1. Réglementation des prix	119
a) L'Observatoire des prix	119
b) La réglementation des clauses d'adaptation de prix	120
c) La réglementation des prix pour les contrats soumis à la loi Breyne	122
d) La réglementation des prix par les normes déontologiques : le cas de l'architecte	124
e) La réglementation de l'indication des prix	126

Section 2

Le paiement du prix	127
A. <i>L'obligation de payer le prix</i>	127
B. <i>L'exigibilité de la créance de prix</i>	128
1. L'exigibilité de la créance de prix en droit commun	128
2. L'exigibilité de la créance de prix: marchés publics	131
3. L'exigibilité de la créance de prix: loi Breyne	132
C. <i>La retenue sur le paiement du prix</i>	136
1. La retenue sur le paiement du prix en raison de l'existence de dettes sociales ou fiscales dans le chef de l'entrepreneur	136
2. La retenue sur le paiement du prix en raison de l'existence de dettes sociales ou fiscales dans le chef du sous-traitant de l'entrepreneur	140
3. La retenue sur le paiement du prix en raison de l'existence d'autres dettes dans le chef de l'entrepreneur: exception d'inexécution et com- pensation	143
D. <i>Le défaut de paiement du prix</i>	144
1. L'indemnisation du retard de paiement	144
2. Retard de paiement: les moyens de pression de l'entrepreneur (exception d'inexécution et droit de rétention)	148
3. Protection de l'entrepreneur en cas d'insolvabilité du maître de l'ouvrage	151
4. Prescription de l'action en paiement du prix	153

3

Le chantier de construction en droit pénal de la sécurité et de la santé au travail 155

Jean-Michel Demarche
auditeur de division à Liège
Collaborateur scientifique à l'U.Lg.

<i>Introduction</i>	156
---------------------------	-----

Section 1

Qu'est-ce qu'un chantier temporaire ou mobile ?	160
A. Critère matériel	160
B. Critère personnel.....	161

Section 2

Le maître d'ouvrage.....	162
A. Le maître d'ouvrage qui n'applique pas les principes généraux de prévention.....	164
B. Le maître d'ouvrage qui n'a pas désigné un coordinateur-projet	166
C. Le maître d'ouvrage qui n'a pas veillé à l'élaboration préalable d'un plan de sécurité et de santé	168
D. Le maître d'ouvrage qui n'a pas tenu compte des principes généraux de prévention lors des choix architecturaux, techniques ou organisationnels et dans la prévision des durées imparties aux travaux	169
E. Le maître d'ouvrage qui n'a pas veillé à ce que le coordinateur-conception remplisse ses missions, soit associé à toutes les étapes de la conception et reçoive toutes les informations relatives à l'exécution de ses tâches.....	170
F. Le maître d'ouvrage qui n'a pas exercé une surveillance suffisante concernant les obligations à respecter par le coordinateur-conception	171
G. Le maître d'ouvrage qui n'organise pas la coordination des travaux ainsi que la collaboration entre les différents entrepreneurs qui se trouvent simultanément ou se succèdent sur le chantier	172
H. Le maître d'ouvrage qui n'a pas désigné un coordinateur-réalisation...	173
I. Le maître d'ouvrage qui n'a pas veillé à ce que le coordinateur-réalisation remplisse ses missions, soit associé à toutes les étapes de la réalisation et reçoive toutes les informations relatives à l'exécution de ses tâches.....	175
J. Le maître d'ouvrage qui n'a pas exercé une surveillance suffisante concernant les obligations à respecter par le coordinateur-réalisation	175

Section 3

Les coordinateurs en matière de sécurité et de santé	177
A. <i>Le coordinateur-projet</i>	179
B. <i>Le coordinateur-réalisation</i>	180

Section 4

Les maîtres d'œuvre	181
A. <i>Le maître d'œuvre chargé de la conception</i>	182
B. <i>Le maître d'œuvre chargé de l'exécution</i>	184
1. Responsabilité pénale en lien avec la coordination de la réalisation de l'ouvrage	185
2. Responsabilité pénale en lien avec la réalisation de l'ouvrage	187
a) Le maître d'œuvre-exécution qui ne respecte pas et ne fait pas respecter les obligations des entrepreneurs, sous-traitants et indépendants, en matière de sécurité et de santé au travail	188
b) Le maître d'œuvre-exécution qui n'écarte pas l'entrepreneur, sous-traitant ou l'indépendant dont il peut savoir qu'il ne respecte pas les obligations de la loi du 4 août 1996 et ses arrêtés d'exécution	189
c) Le maître d'œuvre-exécution qui n'a pas conclu un contrat contenant certaines clauses	189
d) Le maître d'œuvre-exécution qui, en présence d'un entrepreneur, sous-traitant ou indépendant qui ne respecte pas ses obligations, ne prend pas lui-même les mesures nécessaires	190
C. <i>Le maître d'œuvre chargé du contrôle de l'exécution</i>	190

Section 5

Les entrepreneurs, sous-traitants et indépendants	191
---	-----

4

La performance énergétique des bâtiments et le droit de la construction –

Questions choisies	195
--------------------------	-----

Maud Effinier
avocate

<i>Introduction</i>	196
---------------------------	-----

Section 1

Réglementation applicable en Régions wallonne et bruxelloise	197
A. <i>Législation</i>	197
1. Origine européenne	197
2. Transposition en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale	197
a) En Région wallonne	197

b) En Région de Bruxelles-Capitale	198
c) Critère commun d'identification du régime applicable	199
d) Sites internet de référence	199
B. <i>Exigences applicables aux travaux P.E.B. : notion et identification de ces obligations</i>	199
C. <i>Champ d'application : éléments déclencheurs de l'obligation de respecter les exigences P.E.B.</i>	201
1. Le bâtiment : du concept de bâtiment à la notion d'unité P.E.B.	201
2. Les types de travaux visés	202
3. La soumission à permis d'urbanisme	204
D. <i>Méthode de calcul</i>	205
E. <i>Acteurs de la P.E.B.</i>	206
1. Le professionnel P.E.B. : responsable P.E.B. en Région wallonne et conseiller P.E.B. en Région de Bruxelles-Capitale	207
2. L'auteur de l'étude de faisabilité	209
3. Le déclarant	210
F. <i>Procédures applicables aux « travaux P.E.B. »</i>	211
1. Procédures applicables en Région wallonne en vertu du décret P.E.B.	211
a) Procédure complète pour les unités P.E.B. neuves, assimilées ou faisant l'objet de travaux de rénovation importante	212
b) Procédure simplifiée pour les unités P.E.B. faisant l'objet de rénovation simple ou de changement de destination	214
c) Déclaration provisoire et éventuel certificat provisoire	215
2. Procédure unique applicable en Région de Bruxelles-Capitale en vertu du CoBrACE	216
G. <i>Sanctions et contrôles applicables aux « travaux P.E.B. »</i>	220
1. Régime du décret P.E.B. applicable en Région wallonne	220
a) Les manquements et les sanctions	220
b) Les contrôles	221
c) Procédure applicable en vue de l'imposition des amendes administratives	224
2. Régime du CoBrACE applicable en Région de Bruxelles-Capitale	224
a) Les manquements et les sanctions	224
b) Les contrôles	226
c) Procédure applicable en vue de l'imposition des sanctions administratives et pénales	227

Section 2

Questions choisies en lien avec le droit de la construction et analyse de jurisprudence	228
A. <i>Clarification du rôle des intervenants</i>	228
1. Rôle du professionnel P.E.B.	229
a) Le Responsable P.E.B. en Région wallonne	229
i) RÉGIME DU CWATUPE	229
ii) RÉGIME DU DÉCRET P.E.B.	229

b) Le conseiller P.E.B. en Région de Bruxelles-Capitale	231
i) RÉGIME DE L'ORDONNANCE P.E.B.	231
ii) RÉGIME DU CoBRACE	232
2. Rôle de l'architecte qui n'assume pas la fonction de professionnel P.E.B. ..	233
a) En Région wallonne: de devoirs limités à une mission complète.....	233
i) RÉGIME DU CWATUPE	233
ii) RÉGIME DU DÉCRET P.E.B.	233
b) En Région de Bruxelles-Capitale: mission complète.....	234
i) RÉGIME DE L'ORDONNANCE P.E.B.	234
ii) RÉGIME DU CoBRACE	235
3. Rôle de l'entrepreneur	235
a) En Région wallonne: devoirs de collaboration et de respect des exigences P.E.B.	235
b) En Région de Bruxelles-Capitale: devoir de collaboration	235
i) RÉGIME DE L'ORDONNANCE P.E.B.	235
ii) RÉGIME DU CoBRACE	236
4. Rôle du déclarant	236
a) En Région wallonne, en vertu du CWATUPE et du décret P.E.B.	236
b) En Région de Bruxelles-Capitale	237
i) RÉGIME DE L'ORDONNANCE P.E.B.	237
ii) RÉGIME DU CoBRACE	238
B. <i>Existence d'une obligation de mise en conformité des travaux en cas de manquement ?</i>	239
C. <i>Arrêt de la Cour constitutionnelle et décisions rendues par certaines juridictions de fond dans le cadre du contentieux de l'amende administrative</i>	241
1. Contexte de la saisine de la Cour constitutionnelle	241
a) Éléments factuels	241
b) Première question préjudicielle	242
c) Deuxième question préjudicielle	242
2. Arrêt du 22 octobre 2015 de la Cour constitutionnelle	243
a) Réponse négative sur la première question préjudicielle	243
b) Réponse négative sur la deuxième question préjudicielle	243
3. Accueil réservé par une juridiction de fond à la position de la Cour constitutionnelle	245
4. Décision antérieure du tribunal de police de Namur du 30 avril 2015 mais convergente avec la position de la Cour constitutionnelle	246
5. Commentaires de cette jurisprudence	247
a) Par rapport au régime du CWATUPE	247
b) Par rapport au régime du décret P.E.B.	248
c) Par rapport aux régimes successifs applicables en Région de Bruxelles-Capitale	248
D. <i>Jurisprudence rendue en vertu du droit commun de la responsabilité civile</i>	249
1. Rappel du champ d'application de la réglementation P.E.B., responsabilité du fournisseur de châssis en vertu de son devoir d'information, étendue de l'indemnité due en vertu de cette responsabilité	249

2. Partage des responsabilités entre l'architecte et l'entrepreneur pour le non-respect de la réglementation applicable en matière d'isolation et examen de la problématique de surconsommation	251
E. <i>Exemple de libellé de mission d'expertise spécifiquement adapté à une problématique d'isolation</i>	253
<i>Conclusions</i>	254