

LA RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR FACE A LA REGLEMENTATION PEB EN 2015

Me Frédéric VAN BEVER

Avocat au Barreau de Bruxelles

Cruyplants Eloy Wagemans & Partners

f.van.bever@cew-law.be

CEW & PARTNERS



Tables des matières

- 1. Introduction**
- 2. Rappel des principes de la responsabilité du constructeur**
- 3. Le devoir d'exécution conforme**
- 4. Le devoir d'information, de conseil et de réaction**
- 5. La réception et la responsabilité décennale**
- 6. Les clauses contractuelles dérogatoires**
- 7. Conclusion**

Les constructeur en 2015 :

- Les normes PEB bruxelloises: en route vers le passif et le « Nearly Zero Energy Building »
- Nécessité de maîtriser de nouvelles techniques et de se spécialiser
- Implication de chaque intervenant dans un projet global -> Obligation renforcée de conseil et devoir de réaction de l'entrepreneur
- Obligations de résultat quant aux caractéristiques énergétiques du bâtiment fini : en théorie ou en pratique ?
- Nouveaux risques ?

La responsabilité civile de l'entrepreneur

- Réunion de trois éléments indispensables:
 - **Un fait générateur de responsabilité : la faute de l'entrepreneur**
 - **Un préjudice : le dommage du maître d'ouvrage**
 - **Un lien de causalité : la faute a causé le dommage**
- Contrat d'entreprise de construction/rénovation :

Contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à réaliser pour un maître d'ouvrage, en dehors de tout lien de subordination, pour un prix convenu, un ouvrage déterminé en accomplissant des actes matériels, à l'exclusion d'actes juridiques.
- Responsabilité pour faute civile :
 - **Exécuter un travail conforme**
 - **Conseiller le maître d'ouvrage**
 - **Respecter le délai**
 - **Prise en charge des risques de la chose**

La responsabilité civile de l'entrepreneur

- Avant réception : obligation de réparer tous les défauts afin de délivrer un travail conforme
- Après réception-agréation, responsabilité pour vices cachés et responsabilité décennale pour vice grave
- Condamnation *in solidum*
- Clauses limitatives et d'exonération de responsabilité

La responsabilité pénale de l'entrepreneur

- Transgression de normes sanctionnées par des peines
- But : protéger l'intérêt sociétal
- En matière de construction, plusieurs lois particulières sont sanctionnées pénalement (ex: accès à la profession pour les PME)

Les conséquences des normes PEB sur la responsabilité du constructeur

- Sur le plan pénal : plus de sanctions pénales à charge de l'entrepreneur dans l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE)
- Sur le plan civil : hors champ d'application de la réglementation PEB => application des principes de droit commun

L'entrepreneur est obligé d'exécuter des travaux exempts de malfaçons

- Le contrat / les dispositions du marché
- Les plans et le cahier des charges
 - Prescription de matériaux ou de performances ?
 - Plans de détail?
 - Responsabilité de l'architecte et du conseiller PEB: AR conçoit / Cons. PEB évalue et constate
 - Tests à charge de l'entreprise?
- Obligation de résultats : preuve de la faute aisée

L'entrepreneur est obligé d'exécuter des travaux exempts de malfaçons

- Le contrôle : architecte et/ou le conseiller PEB?
- Les directives de l'architecte et du conseiller PEB
- Les tests en cours d'exécution : contrôle ou moyens d'exécution?

Le choix des matériaux

- L'entrepreneur maîtrise sa mise en œuvre et choisit le mode d'exécution le plus approprié
- Distinction entre conception du projet/programme et conception de l'exécution
- Cahier des charges
- Variantes
- Informer AR, M.O. et conseiller PEB de ses choix et de toutes modifications
- Responsabilité en cas de vices des matériaux

L'entrepreneur n'est pas un exécutant servile

- Si nécessaire, l'entrepreneur doit s'informer auprès de l'architecte sur les particularités et les conditions d'exécution du travail
- L'entrepreneur doit fournir au conseiller PEB tous documents et informations nécessaires pour l'accomplissement de sa mission
- L'entrepreneur doit relever et dénoncer les fautes de conception
- Eclairer précisément le maitre d'ouvrage sur les inconvénients et risques liés à une conception hasardeuse ou innovante
- Réagir aux demandes déraisonnables du M.O.
- Formuler expressément des réserves
- L'entrepreneur spécialisé :
 - Obligation renforcée en matière d'information et de conseil

La réception des ouvrages

- Acte unilatéral du M.O.
- Vérification que les résultats sont atteints
- En matière de performance énergétique: réception « théorique » sauf pour l'étanchéité à l'air.
- Moyens de vérification : thermographie et « blowerdoor test »
- Obtention d'un certificat
- Le « mode d'emploi et d'entretien » du bâtiment

Après réception

- Vices cachés véniels si empêchent utilisation conforme du bâtiment selon sa destination : nécessité pour le M.O. d'agir en justice dans le délai « utile ».
- Défauts qui touchent à des gros-ouvrages ou pièces maîtresses du bâtiment
- Vices graves si portent atteinte à la solidité ou la stabilité : responsabilité décennale
- Prise en considération par les cours et tribunaux du critère d'atteinte par répercussion

Le dommage réparable

- Réparation intégrale du dommage
 - > Permis de régularisation
 - > surconsommation
 - > inconfort
 - > moins-value
- En lien causal avec la faute de l'entrepreneur
 - > Vérification de l'implication des autres intervenants
 - > Qualité des équipements
 - > Utilisation du bâtiment
 - > Immixtion du M.O.
- Certaines clauses peuvent définir les limites du dommage réparable
- Dommage assurable

Les clauses dérogatoires

- Interdiction des clauses contraires aux lois d'ordre public, ou qui ont pour effet de mettre à néant l'objet du contrat ou lui enlever toute utilité
- Clauses relatives à la période de garantie pour vices cachés véniels

QUESTIONS ?

Frédéric Van Bever

**CEW & Partners
Avenue Louise 250
1050 Bruxelles**

02 / 542 02 41

F.Van.Bever@cew-law.be

MERCI POUR VOTRE ATTENTION