

DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS

AUTOCONSTRUCTION

CONNAISSANCES & LIMITES

MARIANNE DICKSTEIN

AVOCATE AU BARREAU DE BRUXELLES

[www.dickstein.be](http://www.dickstein.be)

FORMATION DU 2.10.2018



## NOTE LIMINAIRE

Cette présentation ne peut en aucun cas être considérée comme une présentation exhaustive des matières exposées et applicables en la matière.

Elle ne peut être interprétée comme un avis juridique relatif à une situation particulière, même simple.

Toute reproduction ou modification interdite © 2018



DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS

## LEGISLATIONS

DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS - © 2018

# LEGISLATIONS PRINCIPALES

---

## CODE CIVIL

- Le louage d'ouvrage et d'industrie (Art. 1710)
- Le contrat d'entreprise (Art. 1787- 1799)

## CODE DE DROIT ÉCONOMIQUE

Livre VI du code de droit économique, dispositions relatives à la protection du MO consommateur

## LOI DU 20.02.1939 (MB 25.03.1939)

Sur la protection du titre et de la profession d'architecte

## RÈGLEMENT DÉONTOLOGIQUE DES ARCHITECTES

(approuvé par l'arrêté royal du 18.04.1985)



DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS

## AVANTAGES & INCONVENIENTS

DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS - © 2018

# L'AUTO-CONSTRUCTION SES PLUS ET SES MOINS

## 1. Avantages

- Plus économique
- Implication du MO + proche de son projet (maîtrise des matériaux etc.)
- Expérience humaine de groupe enrichissante
- Autres (partages d'expériences)

## 2. Inconvénients

- MO : privation des protections légales (L. Breyne / Peeters/ Ducarme)
- Les /3: pas d'accès à la profession du MO (risque)
- Professionnels sur chantier : responsabilités renforcées
- Tous : conflits d'intérêts plus fréquents
- Autres (partages d'expériences)



DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS

## ACTEURS & ROLES

DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS - © 2018

# LE RÔLE DE L'ARCHITECTE EN AUTO-CONSTRUCTION

- Accompagnateur du maître d'ouvrage constructeur à toutes les phases
- Assistant technique & conseiller formateur
- Coordinateur du projet
- Le contrôle matériel et non permanent de la mise en œuvre de sa conception architecturale
- Suivi du chantier : réunions régulières ET preuve
- Contrôle de la conformité aux plans & permis & règles de l'art
- Assistance à la réception des travaux

# LE RÔLE DE L'ENTREPRENEUR EN AUTO CONSTRUCTION

- Accompagnateur du maître d'ouvrage constructeur à toutes les phases
- Assistant technique & conseiller formateur

OU

- Chargé de l'exécution partielle des travaux
- Exécution conforme aux plans & prescriptions de AR / métré / règles de l'art
- Mission : limites – suspension - résiliation

# LE MAÎTRE D'OUVRAGE CONSTRUCTEUR

## Ses obligations

- Disposer des compétences requises / se faire assister d'un conseil -
- Exécuter les travaux comme un professionnel
- Se conformer au permis d'urbanisme / aux plans & respecter les instructions & conseils de l'architecte & entrepreneur conseil
- S'interdire d'exécuter des travaux touchant à la stabilité
- Avertir l'architecte du début des travaux et de l'exécution des travaux / phases importantes

# LE MAÎTRE D'OUVRAGE CONSTRUCTEUR

## Ses obligations

- Assumer la responsabilité de la qualité des matériaux
- Participer aux réunions de chantier &
- Respecter les normes de sécurité sur chantier & les règles PEB
- Agréer ses travaux avec l'assistance de AR
- Disposer des fonds nécessaires & payer AR & E



DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS

## RISQUES & PIEGES

DICKSTEIN LAWYERS & MEDIATORS - © 2018

# RESPONSABILITÉS & ASSURANCE

1. Recours à AR ou à E pour exécution partielle : bénéficiaire de leurs assurances professionnelles (notamment RD des EG cf. L. Peeters - Borsus)
2. Assurances réservées aux professionnels (TRC = couverture des dommages causés aux travaux quelle que soit leur cause, / Assurance en garantie décennale L. Peeters )

=> le MO pourrait être tenté de faire assumer une partie de ses propres fautes & responsabilités tant à AR qu'à EG.

3. Pas d'accès à la profession de MO => risque pour les tiers

# RESPONSABILITÉS & ASSURANCE

## 3. L'assurance (suite)

Perte de la couverture pour AR si pas assez de PV de chantier  
(risque plus fréquent en auto-construction car le MO doit chaque fois prévenir AR quand il fait des travaux / qu'il est sur chantier (ce qu'ils ne font pas toujours))

## 4. Responsabilités de AR ou E (RCP ou RD)

- Responsabilités partagées
- Preuve & répartition des responsabilités MO/ E/ AR
- Travaux exécutés à l'initiative du MO sans avertir AR ou E
- Travaux exécutés sans respecter les instructions / conseils de AR ou de E

# RESPONSABILITÉS & ASSURANCE

## 4. Responsabilités de AR ou E (RCP ou RD) - Suite

- Dépassement des limites de la mission
- Défaut à l'obligation
  - \* d'information préalable (vulgarisation etc.)
  - \* de conseils
- Risque en matière d'honoraires / prix
  - \* durée du suivi plus longue
  - \* prestations supplémentaires

## RECOMMANDATIONS

- Informer & conseiller le MO avant le chantier (+ preuve) sur
  - (i) la faisabilité de son projet & les difficultés techniques
  - (ii) les compétences requises pour l'exécution des travaux
  - (iii) le budget nécessaire (prix des matériaux etc.)
- Contrat entre MO constructeur & AR <sup>Etre réactif</sup> ET un contrat entre MO constructeur et le conseil technique + métré
  - (i) prestations comprises dans la mission de AR et CT / suppléments
  - (ii) travaux exécutés par MO / exécutés par des professionnels
- Clause contractuelles adaptées à l'auto-construction
- Respecter les limites de sa mission

# RECOMMANDATIONS

- Planning clair et raisonnable
- Visites de chantier régulières avec photos
- Prudence quant aux informations / conseils / suivi donnés et preuves.
- Avertir & mettre en demeure en cas de manquement + preuve
- Vérifier les accès à la profession des professionnels sur chantier
- Etat des lieux des travaux déjà réalisés par le MO si intervention en cours
- Etre réactif

# CONTACT

DICKSTEINLAWYERS & MEDIATORS

Marianne DICKSTEIN  
Avocate au Barreau de Bruxelles  
Médiatrice civile & commerciale

Avenue Bel Air 197 - 1180 Bruxelles

Tél. +32 2 345 90 50 Fax + 32 2 345 99 52  
avocat@dickstein.be - Web. [www.dickstein.be](http://www.dickstein.be)

DICKSTEINLAWYERS & MEDIATORS