



association royale
des architectes de liège

ARALg

Prochaine assemblée générale :

le 5 novembre 2013

au siège de l'ARALg

VM ZINC

Umicore Building Products

Inscription obligatoire avant le 30-10-2013

Nous avons l'honneur de vous inviter à l'assemblée générale
qui se tiendra en nos locaux, quai des Ardennes 12 à 4020 Liège
(entrée rue de Chaudfontaine), le

Mardi 5 novembre 2013 à 17:30 heures
Inscription obligatoire avant le 30 octobre 2013 !

Ordre du jour :

- Introduction par le mot du souvenir
- Lecture et approbation du P.V. de l'assemblée générale du 1^{er} octobre 2013
- Correspondance et communications
- Elections statutaires
- Divers

Interruption de séance & verre de l'amitié

Présentation technique **VMZINC** :

- Le zinc : léger, durable, esthétique, d'un entretien facile, etc.
Michel BRIOT & Pierre-Emmanuel JACQUES viendront nous présenter ce matériau apprécié qui convient aussi bien en rénovation qu'en nouvelles constructions.

Dans l'attente de vous rencontrer nombreux, nous vous prions d'agréer, Cher Confrère,
l'expression de nos salutations distinguées.

ELECTIONS STATUTAIRES

Lors de l'assemblée générale du mois de novembre, il sera procédé aux élections statutaires 2013 afin de renouveler partiellement les comités et commissions suivantes :

- Comité directeur - 2 mandats vacants

Candidats :
Philippe MEILLEUR
Marc ZWEBER

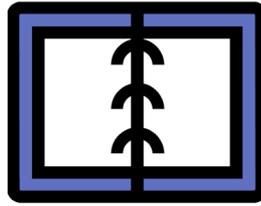
- Comité juridique - 3 mandats vacants

Candidats :
Jean GLAUDE
Pierre LAPORT
Robert PEL

- Commission des mitoyennetés - 2 mandats vacants

Candidats :
Bernard DUTILLEUX
Henri TELLER

- Conseil de discipline - aucun mandat
- Comité d'entraide - aucun mandat



A VOS AGENDAS !

- | | |
|-------------------|--|
| ✘ 5 novembre 2013 | Assemblée générale
Umicore VM ZINC |
| ✘ 3 décembre 2013 | Assemblée générale
I.R.S. Betch caoutchouc EPDM |
| ✘ 7 janvier 2013 | Assemblée générale |
| ✘ 4 février 2013 | Assemblée générale |

COTISATIONS 2013 :

Membres effectifs :	125 €
Membres aspirants :	70 €
Membres pensionnés :	70 €
Membres non indépendants :	85 €
Membres jeunes architectes stagiaires à l'Ordre :	
1 ^{ère} année à l'ARALg :	GRATUIT
2 ^{ème} année à l'ARALg :	15 €
3 ^{ème} année à l'ARALg :	25 €

Parrainage : Réduction du montant de la cotisation de 12.5 € par membre parrainé effectivement inscrit à valoir sur la cotisation de 2014.

Cotisation au C.C.P. de l'ARALg : IBAN BE02 0000 1487 4140.

Note du secrétariat: l'accès au secrétariat se fait via le numéro de l'Association, qui est pour rappel 04/340.04.60.

ASSOCIATION ROYALE DES ARCHITECTES DE LIEGE

Quai des Ardennes, 12 – 4020 LIEGE
Tél. : 04-340.04.60 – Fax : 04-344.40.42





VMZINC en teintes naturelles

Faites le choix pour votre toiture et façade

VMZINC vous propose une collection variée de **revêtements de façade et de toiture** en zinc qui affichent une **longévité exceptionnelle**. Des revêtements durables en **6 teintes naturelles et uniques** pour vos projets neufs ou de rénovation. Moderne ou classique, VMZINC apporte à votre maison une touche exclusive et incomparable. Pour plus d'inspiration et exemples d'application connectez-vous sur www.passion.vmpzinc.be.



Vous cherchez un **installateur expérimenté VMZINC** dans votre région. Les installateurs **VMZINC at WORK** vous sont proposés sur www.passion.vmpzinc.be.

www.vmpzinc.be

VMZINC
passionate about zinc

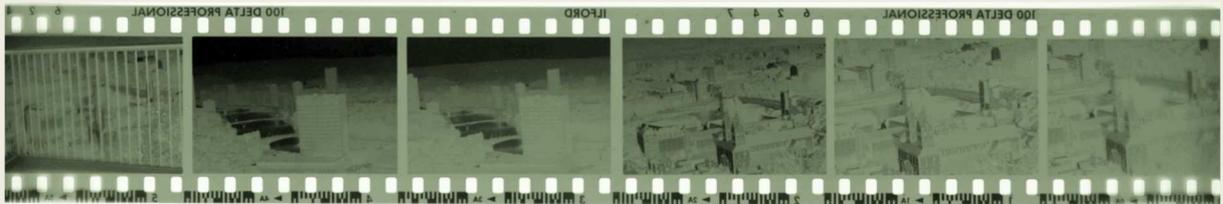
Petites annonces

OFFRE DE SERVICES :

LA CHARRETTE - Images de synthèse - <http://www.lacharette.be>
Michel GOBBESSO, Architecte membre ARALg

La Charrette améliore votre visibilité dans tous les secteurs. Nos images illustrent vos projets de logements, de bureaux, de paysage, de bâtiments publics, d'infrastructures diverses, de design urbain. La Charrette met en forme vos idées en modélisant vos projets sur base de plans 2d ou à partir de fichiers 3d pour ensuite traiter des textures, points de vue, ombres, atmosphères et calcul d'images.

VOS PHOTOS SUR LE SITE WEB ARALg.....



Notre site web vous offre de vous insérer gratuitement dans un monde où l'image est reine. Avec quelques clichés de vos projets les plus réussis, participez-y en prenant place dans la galerie photos du site et faites-vous connaître. Qualité et rendu de l'image seront au rendez-vous et souligneront votre savoir faire !

Des difficultés ou crainte de mal faire pour y parvenir ?

Notre web-master **Jean Glaude** vous aidera. Allez sur notre site "aralg .be" et prenez contact. Sinon, voyez notre secrétariat "info@aralg.be" il vous orientera.

Nous vous attendons !

Bientôt...





Association Royale des architectes de Liège

RAPPORT DU COMITE JURIDIQUE

2006 - 2007 - 2008

- Publication dans le mensuel La Grenouille - octobre 2013 -

- Question 342** Architectes – vente d'un immeuble durant son auto construction
- Question 343** Notaires – ventes combinées terrain + architecte ou promoteur
Question combinée avec la question 347
- Question 344** Mitoyenneté – murs privatifs accolés – modification du relief du sol
- Question 345** Architectes – régularisation de constructions existantes en matière de permis d'urbanisme
- Question 346** Architectes – arbitrage
- Question technique QT. 7** : chapes gonflantes (*Parution "La Grenouille - juillet 2011"*)
- Question 347** Architectes – promotion immobilière
Question combinée avec la question 343

- Publication dans ce mensuel - novembre 2013 -

- Question 348** Exhaussement de cheminée
- Question 349** Assurance des entrepreneurs
- Questions 350 & 351** Mur mitoyen après l'arrêt de la cour de cassation
- Question 352** Architectes – Vues droites et obliques

- Publication dans le mensuel La Grenouille - décembre 2013 -

- Question 353** Architectes – colonnes dans un mur mitoyen
- Question 354** Architectes – gros oeuvre fermé

QUESTION 348 – EXHAUSSEMENT DE CHEMINÉE

Exposé :

B construit en 1963 un immeuble à appartements près de la maison appartenant à A (voir croquis).

Afin d'éviter des turbulences et reflux dans l'évacuation des gaz brûlés de la cheminée A, le promoteur de l'immeuble B exhausse à ses frais (ou aux frais de B) les conduits de cheminée de A au moyen de tubages en asbeste ciment.

Ceux-ci se dégradent au fil du temps et doivent être à ce jour démolis et remplacés.

A indique qu'il n'a pas demandé la construction de l'immeuble B ni l'exhaussement de ses cheminées et qu'il n'est pas responsable de cette situation.

Question :

1. Qui est propriétaire de l'exhaussement des cheminées?
2. Qui doit entretenir l'exhaussement des cheminées?
3. Qui doit payer la démolition et la reconstruction des cheminées?

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler les principes de base :

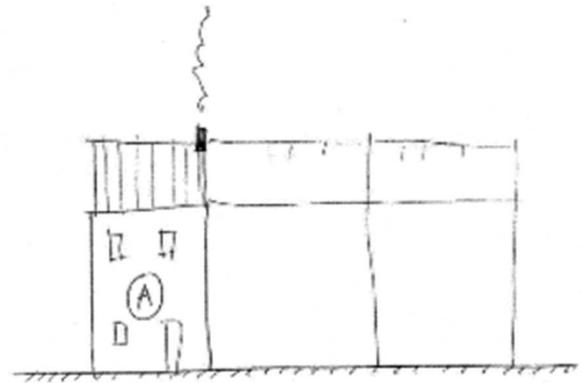
Il n'existe, en principe aucune obligation pour le propriétaire qui exhausse sa construction (secundus), d'exhausser à ses frais la cheminée de son voisin (primus).

Toutefois, dans certains cas d'espèce, la jurisprudence a considéré que le propriétaire de la cheminée (primus) pouvait exiger de secundus qu'il exhausse cette cheminée à ses frais si à la suite à l'exhaussement du mur, le tirage de la cheminée devenait défectueux, et ce en application de la théorie des troubles de voisinage (Article 544 du code civil).

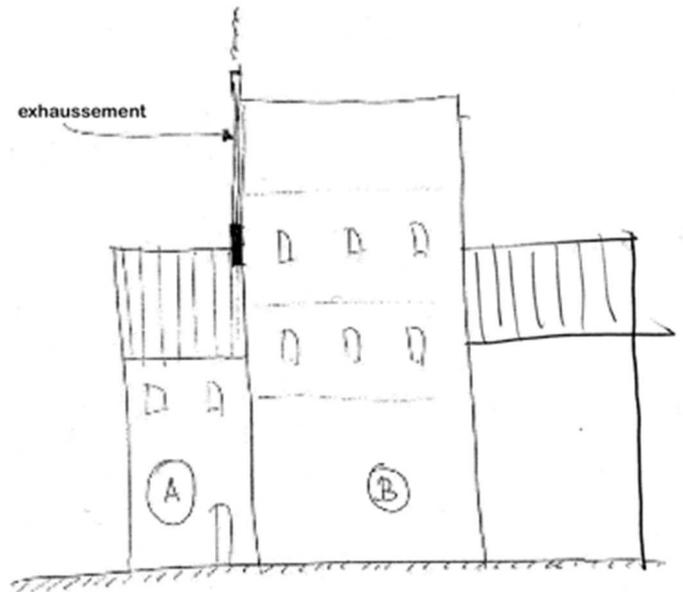
Si secundus réalise l'exhaussement de la cheminée, soit parce qu'il y est contraint, soit pour satisfaire primus, cet élément ne change rien au fait que :

- Primus reste propriétaire de la cheminée
- Primus de ce fait est tenu à l'entretien de la cheminée
- Primus est tenu des réparations et de la démolition ou de la reconstruction de la cheminée, le cas échéant.

En soi, la cheminée ne devient pas mitoyenne par le fait que secundus l'a exhaussee à ses frais et qu'elle s'appuie sur sa construction.



Situation avant 1963



Situation après 1963

Si l'exhaussement réalisé aux frais de secundus comportait des malfaçons, dans ce cas, il y aurait lieu d'envisager une action en réparation du dommage causé par ces vices de construction. Une réparation sera alors octroyée à primus à charge de secundus en équité ou sur base de l'article 1382 du Code Civil.

Le jugement de Namur du 1/04/1966 fait une juste application de la théorie des troubles du voisinage (article 544 du Code Civil).

Il y aura par conséquent lieu, selon les cas d'espèce, de déterminer la charge de réparation, entretien, démolition qui pèsera sur chacun des voisins. Ainsi, la charge pourra reposer soit exclusivement sur secundus, soit exclusivement sur primus, soit sur les deux dans une proportion qui sera fixée par le tribunal en fonction des circonstances propres à la cause.

QUESTION 349 – ASSURANCE DES ENTREPRENEURS

Exposé :

Lorsqu'un litige survient dans la construction et que l'enjeu est d'une certaine importance, on s'aperçoit que la compagnie d'assurance de l'entrepreneur refuse toute intervention en prétendant que la police souscrite ne couvre pas ce risque.

Dans l'application de l'article 544 CC, le refus est quasi systématique qu'il y ait faute de l'entrepreneur ou non.

C'est le fait d'un grand nombre de compagnies d'assurance. Les conséquences s'avèrent souvent très préjudiciables aux architectes.

Question :

Quels sont les types de police que les entrepreneurs devraient souscrire pour qu'ils soient suffisamment assurés? Y compris la combinaison de deux polices au sein de la même compagnie?

Réponse :

Il est recommandé à l'architecte de conseiller au maître de l'ouvrage, avant le début des travaux, de faire assurer le futur ouvrage et les biens existants pour les différents risques suivants : incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle et neige, bris de vitrage et RC immeuble.

Cette recommandation s'inscrit dans le devoir de conseil, imposé par la déontologie de l'architecte.

L'architecte doit en outre attirer l'attention du Maître de l'ouvrage sur les points suivants :

- Faire, dans le chef du maître de l'ouvrage, assurer les travaux dès l'ouverture du chantier (assurance Multirisques);
- Eventuellement, souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, à une police relative à des garanties complémentaires pour les dommages ;

- Souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, une assurance solde restant dû ;
- Eventuellement souscrire, dans le chef du maître de l'ouvrage, à une assurance tous risques chantier, laquelle est limitée à la durée du chantier ;
- Attirer l'attention sur le fait que la responsabilité du maître de l'ouvrage n'est pas couverte par sa RC familiale ;
- Obliger l'entrepreneur d'être assuré (CSC) et produire l'attestation d'assurance ;
- Faire vérifier la teneur et la conformité de l'assurance souscrite par l'entrepreneur ainsi que la suffisance ou réalité des montants assurés ;
- Eventuellement, exiger de l'entrepreneur qu'il souscrive à une assurance tous risques chantier (TRC).

L'architecte, quant à lui, et sa société le cas échéant, devront obligatoirement être assurés en RC professionnelle et décennale.

Concernant l'entrepreneur, il n'appartient pas à l'architecte de veiller à ce qu'il soit assuré car il n'est en effet pas qualifié pour vérifier, voire analyser les clauses d'une police d'assurance ni les montants assurés.

L'entrepreneur devra couvrir sa RC exploitation auprès d'une compagnie autorisée à exercer en Belgique.

La pratique montre que les polices d'assurance individuelles sont insuffisantes, dans le chef de l'entrepreneur, raison pour laquelle il convient qu'il souscrive, au moins, une assurance «Tous risques chantier» et, si possible, une assurance «responsabilité décennale».

La première assurance doit être prise par l'entrepreneur avant le début du chantier et être signée par le maître de l'ouvrage.

Elle doit couvrir à la fois: les dommages à l'ouvrage, les dommages aux tiers et les troubles et dégâts de voisinage, même dans les cas de responsabilité sans faute basée sur la théorie des troubles de voisinage et qui trouve son fondement dans l'article 544 du Code Civil.

Il conviendra de veiller à ce qu'elle soit parfaitement définie et précise notamment dans les exclusions et franchises.

La seconde assurance décennale vient prendre le relais de la première assurance puisqu'elle commence là où la première s'achève: à la date de la réception provisoire, et s'étend jusqu'à l'expiration du délai de garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code Civil.

En résumé, le devoir de conseil est accompli lorsque l'architecte recommande à son client de s'assurer.

Il ne doit pas analyser la teneur des polices souscrites ni obliger son client à les souscrire.

QUESTIONS 350 & 351 – MUR MITOYEN APRES L'ARRET DE LA COUR DE CASSATION

QUESTION 350 – MITOYENNETE – REGLEMENTS COMMUNAUX

Le règlement communal de Liège en matière de bâtisses oblige les constructeurs à établir les murs destinés à devenir mitoyen, à cheval sur la ligne mitoyenne.

Ce règlement fixe également la nature des matériaux, la profondeur des fondations, etc.

Mais le second constructeur n'est pas obligé d'acquérir la mitoyenneté lorsqu'il ne marque pas sa volonté d'acquérir celle-ci, en vertu de différents arrêts de cassation.

En vertu de quelle règle de droit cette situation est-elle devenue possible ?

* * *

QUESTION 351 – CONCEPTION DES MURS MITOYENS

Tenant compte :

- des arrêts de CASSATION visant la non obligation d'achat de mitoyenneté
- des NORMES en matière d'isolation thermique des bâtiments
- des nouvelles NORMES d'isolation acoustique

Réponse :

Les murs séparatifs entre propriétés ne peuvent plus être conçus de façon traditionnelle.

Ne faudrait-il pas que la REGION WALLONNE légifère en cette matière afin que l'équilibre des charges de voisinage soit mieux respecté et que les citoyens, ainsi que les architectes ne soient plus exposés à des recours administratifs ou à des procédures de voisinage ?

Remarques préalables

La question de la mitoyenneté fait toujours couler beaucoup d'encre et a suscité de nombreux débats au sein de l'ARALG.

Il a plu au Comité Juridique d'aborder la matière sous l'angle de la construction des murs séparatifs conformes aux prescriptions d'isolation thermique et acoustique.

Selon l'avis du Comité Juridique, le mur séparatif doit être conçu dédoublé, chacun des voisins étant propriétaire de son mur et chacun veillant à répondre aux normes et prescriptions en vigueur.

Il est utile de rappeler les notions essentielles suivantes :

- Le mur dédoublé doit répondre aux critères suivants :
 - Il doit être stable, c'est-à-dire qu'il doit pouvoir être exhausé dans les limites de ce qui est permis dans la zone où il est érigé;
 - Il doit être résistant à l'humidité;
 - Il doit être imperméable au vent et à l'eau de pluie;

- Il doit être résistant à l'incendie, c'est-à-dire structurellement stable pendant 1h ;
 - Il doit répondre aux critères d'isolation thermique ;
 - Il doit répondre aux critères d'isolation acoustique.
- Le mur dédoublé doit l'être :
- En élévation ;
 - En fondation
- Le mur dédoublé doit pouvoir être démolé sans dommage pour le voisin et doit répondre aux prescrits des règlements communaux en ce qui concerne la profondeur notamment et aux prescriptions urbanistiques des lieux.

S'agissant du mur de clôture, le Comité Juridique relève 2 cas :

- Le mur de clôture est érigé dans la zone d'extension possible de la construction: il doit répondre aux critères ci-avant décrits.
- Le mur de clôture est érigé au-delà de cette zone et uniquement en zone de cour et jardin: il peut dès lors être construit en mur plein et sur l'axe de la limite séparative des constructions en respectant les prescrits communaux, régionaux, etc.

Le Comité Juridique propose d'envisager 3 cas de construction :

1. Le cas d'un mur ancien existant et/ou d'une réglementation existante qui impose la construction d'un mur séparatif en 1 brique et demie sur l'axe de mitoyenneté. En cette hypothèse, il faut adapter la technique de parachèvement intérieure, de manière à ce que les réglementations en matière d'isolation thermique et acoustique soient respectées.
2. Le cas de la construction d'un nouveau mur. Si le terrain voisin est vierge de construction et le voisin est inconnu, le mode de construction ne devrait pas être contraignant pour les futurs constructeurs voisins.
3. Construction d'un nouveau mur: le terrain voisin est vierge de construction et le voisin est connu ou il s'agit d'habitations groupées dans le cadre d'une opération immobilière. Le mode de construction sera choisi en vue de respecter les réglementations citées ci-avant.

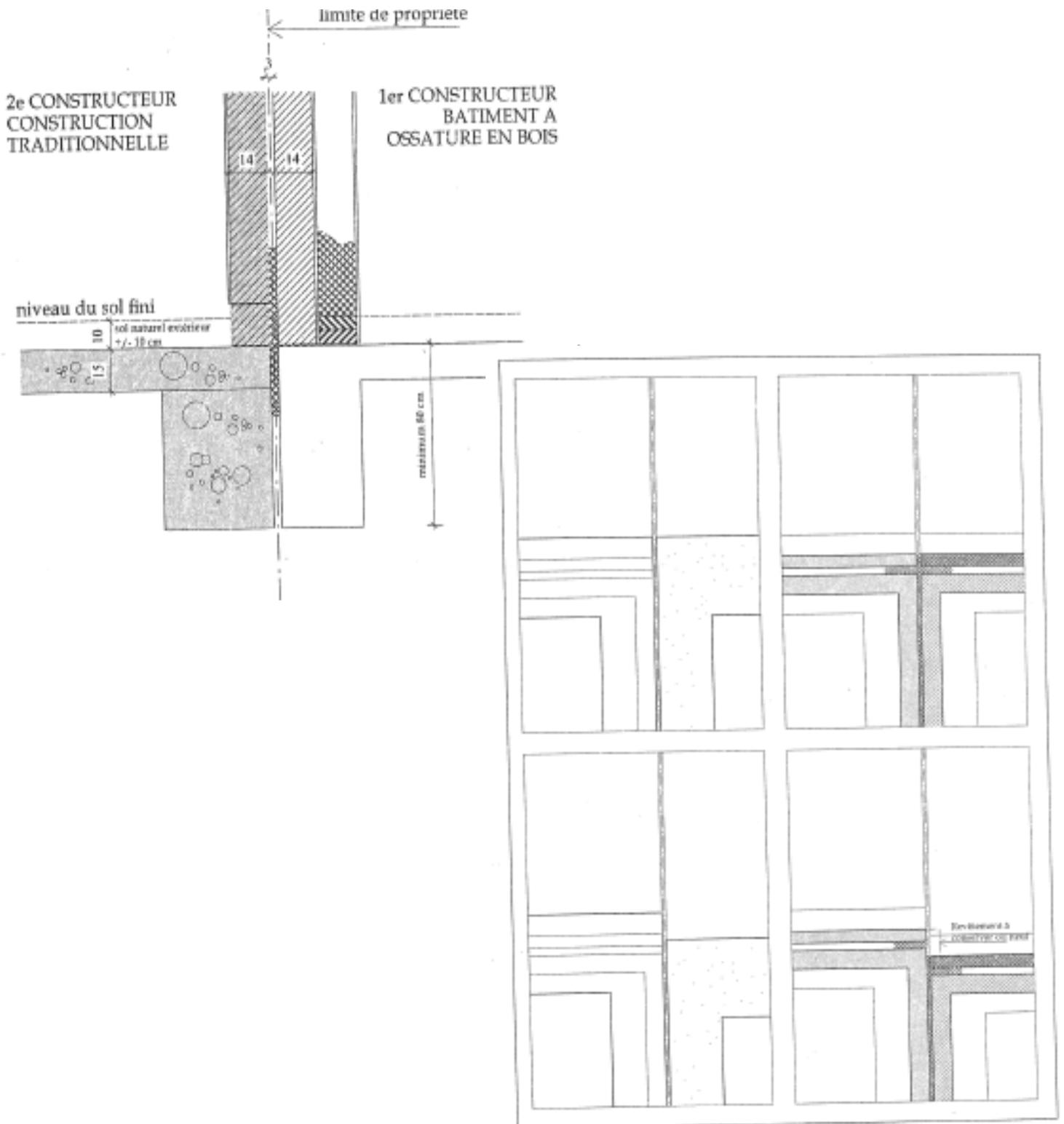
Recommandations du Comité Juridique

En tout état de cause, la règle d'or en la matière sera d'inviter le voisin, si celui-ci est connu, à trouver un accord de rachat ou d'aménagement de ladite mitoyenneté:

- Le rachat dans l'hypothèse où le premier propriétaire construit le double mur en premier ;
- L'aménagement: pour tous les aménagements effectués «autour du mur dédoublé », tels que parement, retour, protection, etc.

N.B. : le Comité Juridique tient à disposition des adhérents divers schémas relatifs à la création d'un complexe mitoyen ou qu'il s'agisse de l'entame dudit complexe ou de son parachèvement.

En voici quelques-uns à titre d'exemple :

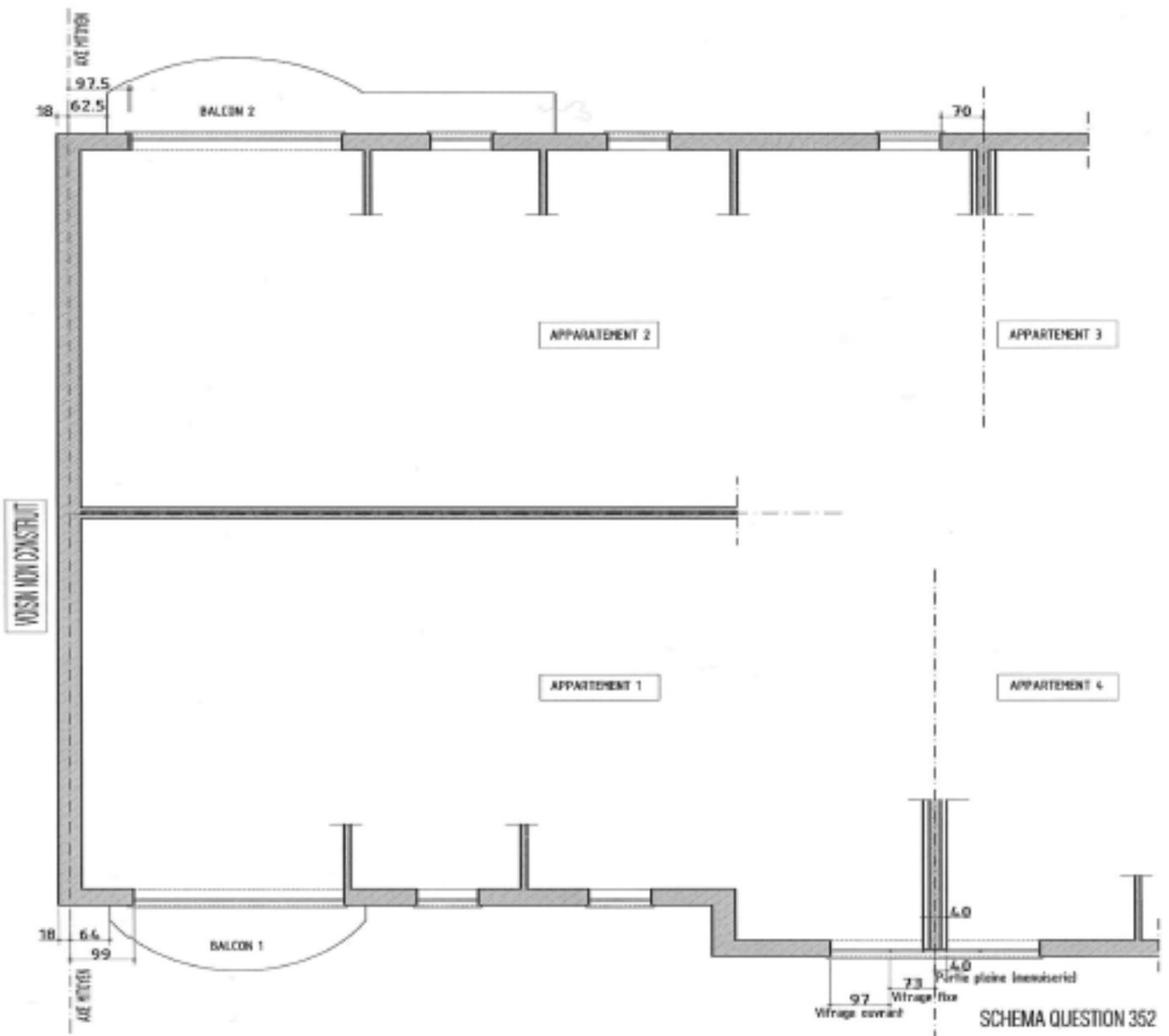


Les avis exprimés n'engagent ni leurs auteurs ni l'Association Royale des Architectes de Liège.
Par le comité juridique © ARALg

352 – ARCHITECTES – VUES DROITES ET OBLIQUES

Exposé :

Un permis d'urbanisme est délivré pour la construction entre mitoyens d'un immeuble d'appartements sur une commune autre que Liège. L'un des immeubles voisins est construit tandis que le second est au stade de projet. A l'occasion de l'analyse de ce dernier, l'administration communale s'interroge quant aux vues droites et obliques de l'immeuble en construction, objet de la présente question.



Question :

Les prescriptions du plan particulier d'aménagement n'abordant pas ce point, et, dans le cas du croquis ci avant, existe-t-il des vues droites ou obliques en infraction avec le code civil? Donnez une brève définition des vues droites et des vues obliques, ainsi que des références juridiques.

Réponse :

1. Rappel des dispositions du Code Civil.

Il est utile de rappeler succinctement les définitions suivantes:

- Les vues droites sont les regards portés perpendiculairement au bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.
- Les vues obliques sont les regards portés de biais par rapport au bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.
- Les vues par côté sont les regards portés de côté en se penchant à partir du bord des ouvertures, des fenêtres d'aspect, des balcons ou autres semblables saillies.

Dans la question 352, nous partons du postulat que le bâtiment examiné n'est pas âgé de plus de 30 ans, sinon il y aurait prescription.

- En ce qui concerne les fenêtres à proximité de la limite séparative des appartements, la question se règle comme suit: dans un bâtiment appartenant à un même propriétaire, par destination dite de père de famille, les fenêtres peuvent être maintenues, même si elles sont situées à moins de 60 cm de la limite des deux appartements;
- En ce qui concerne les balcons ou terrasses aux extrémités droites et gauches, tant en façade arrière qu'à l'avant, la question est réglée comme suit: elles sont situées à moins d' 1,90 m des propriétés voisines et constituent des vues droites. Ces vues sont irrégulières. Il peut y être remédié qu'en réalisant des écrans aux extrémités, du côté des voisins, ou par le prolongement de murs séparatifs. En façade avant, les écrans ne sont pas nécessaires si l'alignement marque la séparation entre l'immeuble et une voirie communale.

2. Recommandations aux architectes

Il est hautement conseillé de régler les problèmes de vues en accord avec les voisins et d'établir contradictoirement tout document réglant l'existence de vues.

Dans le même ordre d'idée, lorsque le maître de l'ouvrage exige la création d'un ouvrage qui contrevient à une servitude de vue établie par la loi, l'architecte se doit, en vertu de son devoir de conseil, de convier son client à établir cette servitude par un titre.

Si le maître de l'ouvrage reste inactif ou répond par un refus ou s'il persiste dans ses exigences contraires au droit, l'architecte se doit de l'avertir des conséquences juridiques d'une telle prise de position.

Une servitude « illégale » fera l'objet d'une action de suppression de servitude devant le Juge de Paix qui ordonnera tous les moyens utiles pour la faire disparaître.



SDCO. Gestion informatique de documents.

Notre AG de ce 1er octobre réunissait nombre de confrères experts, intéressés par la partie-exposé "*application mobile pour la gestion de photos certifiées*"

Explications

Vos smartphones et tablettes ont tous une fonction photo. SDCO a mis au point un programme de certification de photos réservé uniquement à ce genre d'appareil et à leur logiciel Android.

La géolocalisation et l'horodateur que l'on trouve également sur des appareils photos, figurent au programme.

Le plus, c'est la certification, la photo brute est rendue inviolable par un marquage et une signature électroniques, ce qui en garantira l'authenticité. Ensuite, la photo est stockée sur un site propre à SDCO. En matière d'expertise, tout cela offre une garantie vis à vis de la Justice, qui peut être amenée à juger sur pièce. Par une simple icône, le contact est établi avec le logiciel SDCO, vous payez une somme par photo, y compris l'archivage.

Mais que désire, en la matière, l'architecte-expert ?

Une photo de haute qualité que l'on pourra examiner à la loupe, révélant peut être le détail qui fera loi, en somme une photo de pinailleur. Or, les smartphones et tablettes avec leur mini- capteur numérique seront en peine à ce sujet, tout au moins pour le moment car le futur est déjà réalité avec, comme par exemple, le développement du nouveau Sony X10 & X100 que l'on accroche directement sur un iPhone5 !

Pour des délégués d'assurances ou agents immobilier, une photo minimaliste peut suffire. Quant aux architectes ou experts, tout dépendra de la qualité de photos liée au niveau d'expertise demandé.

C'est donc un choix à faire, une photo brute mais certifiée ou une photo de meilleure qualité, mais laissant planer un doute. (*cependant v/note ci dessous*)

A chacun d'y réfléchir.

Ps : Pour ceux d'entre vous qui utilisent un logiciel de traitement de photo :

En format RAW, la photo originale est conservée indéfiniment et visible quelque soient les manipulations faites ultérieurement. Ce retour possible à l'origine, est aussi une garantie.

Georges Foulon