

# Préambule

Tout d'abord, nous remercions vivement notre confrère et ami, Mr Robert PEL, architecte dévoué et membre du comité juridique depuis des dizaines d'année. Depuis 2015, Robert n'assiste plus aux réunions pour des raisons de santé. Il a apporté au comité juridique sa pertinence et son expérience dans des domaines aussi variés que la mitoyenneté ou les responsabilités de plus en plus nombreuses assumées par les architectes. Robert quitte le navire mais son ombre plane encore dans les locaux de l'ARALg.

Nous saluons aussi le départ de notre excellent et charmant confrère, Jean RENAULT, qui a présenté sa démission ce 15-02-2017 en raison de son âge et de sa santé. Nous le remercions pour ses conseils avisés et concrets. Nous lui souhaitons bon vent.

Depuis lors, nous accueillons au comité juridique comme membre libre Hubert VAN EYCK et depuis un an, Daniel FRANCK est venu renforcer notre équipe. Et il reste encore une place de libre au comité juridique.

Les questions sont devenues moins nombreuses qu'auparavant, mais nous restons attentifs aux évolutions de notre belle profession et aux changements annoncés, tels que les assurances et le nouveau CoDT qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017.

Par contre, notre page Facebook est devenue notre centrale d'alerte pour prévenir, conseiller ou mettre en garde nos confrères quels qu'ils soient d'ailleurs, puisque plus de 220 personnes consultent quotidiennement notre page, soit davantage que le nombre d'architectes membres de l'ARALg.

La réponse à la question 372 se trouve dans le rapport 2009-2013. Les questions 375 et 379 faisant double emploi, nous avons remis le problème de la prescription des actes illégaux sous le n° 379, le CoDT en faisant une réponse exhaustive enfin !

Fait à Liège, le 15 février 2017

Président : Philippe HERMANS

Secrétaire : Jean GLAUDE

Conseiller juridique : Me Gunther PAHAUT

Membres :

Daniel FRANCK, Karl SIMON, Jean RENAULT, Hubert VAN EYCK, Pierre-Yves VOZ, Marc ZWEBER

## Q. 356 : les assurances RC pour les architectes

Cette question avait été laissée en suspens depuis 2014. Nous voici à la réponse enfin.

**Exposé :** les architectes, seuls intervenants de la construction à être obligatoirement assurés en responsabilité civile, ont le choix entre trois compagnies d'assurance en Belgique. Des nuances séparent ces compagnies dont 2 sont entièrement privées, PROTECT et EUROMAF, tandis que la troisième est une société coopérative, AR-CO, aux mains des architectes.

**Question :** quelles sont les différences entre les 3 polices d'assurance ?

**Réponse :** vous trouverez [sur notre site internet](#) une comparaison fouillée entre ces 3 compagnies avec la publication des articles qui nous paraissaient importants d'étudier, comme, par exemple :

- 1) Les exclusions de la garantie décennale; l'étendue territorial (vous n'êtes pas assuré dans le monde entier)
- 2) étendue de la faute et faute lourde ;
- 3) les obligations de l'architecte;
- 4) les sinistres;
- 5) les primes, la postériorité ou la prolongation de la garantie décennale à la fin de la carrière.

Nous n'avons pas analysé la police RC des architectes bâtisseurs, mais d'après un confrère, c'est excellent en enlevant le mandat qui est spécifique à cette catégorie d'architectes.

- Retenez aussi que les missions de PEB, CSS, etc. doivent être assurées séparément et qu'il vaut mieux ne pas avoir plusieurs casquettes, car vous risquez un conflit d'intérêts.
- En ce qui concerne votre travail d'architecte, conservez les preuves des visites et contrôle des chantiers et restez indépendant vis-à-vis des entreprises.
- L'assurance AR-CO est la seule qui insiste beaucoup sur le budget, l'obligation de le mettre par écrit et de le mettre à jour au fur à mesure de l'avancement de la mission en prévenant et mettant en garde éventuellement le maître d'ouvrage.
- L'assurance PROTECT est la seule qui fasse mention de l'obligation "*in solidum*".
- Attention à la territorialité, si vous avez des chantiers hors Belgique : toutes les assurances ne vous couvrent pas nécessairement partout en Europe ou dans le monde.
- Toutes les assurances proposent des contrats types : n'oubliez pas de les faire signer à temps et à heure !
- Attention également à la directive européenne dite "Bolkenstein" sur [le nouveau code de droit économique](#).
- La police EUROMAF nous a semblé floue en ce qui concerne les fautes accomplies en toute conscience ou pas. L'architecte avait-il "conscience" d'avoir fait une faute quand il l'a commise? C'est la porte ouverte à toutes les interprétations.
- Si vous changez d'assureur, lisez bien les conditions pour couvrir l'**antériorité** ou le sort donné aux chantiers antérieurs.

## Q. 371 – Régularisation ou mise en conformité ?

### Exposé :

Habitation ancienne datant d'avant 1940 comportant à l'arrière un lavoir (buanderie) d'environ 27 m<sup>2</sup>.

Vers 1971, ce dernier a été transformé en 1 cuisine construite sur les mêmes fondations. La même famille en est propriétaire depuis la construction, soit 3 générations.

Actuellement, ni les propriétaires actuels ni la commune ne retrouvent de traces de plan ni de permis de construire. L'immeuble est à vendre. 1 acheteur et le notaire exige 1 document prouvant la légalité de l'annexe.

### Question :

1. À partir de quelle date existe-t-il une prescription pour les bâtiments anciens (référence à la source) ?  
À noter qu'il n'y a eu aucune transformation depuis plus de 30 ans.

2. Comment débloquer la situation ?

### Réponse :

Un architecte nous signale qu'il suffirait de faire la demande de transformation en signalant qu'il s'agit d'une «mise en conformité» et non d'une «régularisation».

Avec l'arrivée prochaine du nouveau CoDT ou code d'aménagement territorial, la situation sera beaucoup plus claire, puisque tous les travaux antérieurs au 21 avril 1962 seront prescrits. Pour le reste, il y aura prescription après 10 ans à des conditions strictes :

§ 2. Le maintien des actes et travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction au terme d'un délai de dix ans après l'achèvement des actes et travaux, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

1° l'infraction a été commise :

- a) soit dans une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;
- b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre et qui porte sur une ou plusieurs affectations destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;
- c) soit sur des constructions, installations ou bâtiments, ou leurs aménagements accessoires ou complémentaires, existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou dont l'affectation est conforme à la zone, ou dont l'affectation a été autorisée en dérogation au plan de secteur;

2° les actes et travaux en infraction sont conformes aux normes du guide régional;

3° les actes et travaux en infraction rencontrent l'une des hypothèses suivantes :

- a) en cas de non-respect du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation délivré, l'ampleur des écarts est inférieure à vingt pour cent :
  - i) de l'emprise au sol autorisée;
  - ii) de la hauteur sous corniche et au faite du toit autorisée;
  - iii) de la profondeur autorisée;
  - iv) de la volumétrie autorisée;
  - v) de la superficie de planchers autorisée;

- vi) des cotes d'implantation des constructions;
- vii) de la dimension minimale ou maximale de la parcelle;
- b) en cas de réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé, pour autant que :
  - i) la hauteur du faîte de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar;
  - ii) le hangar présente un tel auvent sur une seule de ses élévations;
  - iii) l'auvent présente une profondeur maximale de sept mètres mesurés à partir de l'élévation du hangar;
- c) en cas de non-respect des ouvertures autorisées;
- d) en cas de non-respect des tonalités autorisées par le permis d'urbanisme.

C'est strict, car il y a 3 conditions cumulatives !

Mais qu'en est-il des actes qui ne répondent pas à ces conditions ? Il n'y a pas prescription. Il faudra les régulariser en gardant bien à l'esprit que l'architecte chargé de cette régularisation entame une mission complète où il est responsable de l'état structurel du bâtiment ou partie de bâtiment à régulariser ! Si une « mise en conformité » suffit, tant mieux.

1) La première chose dont l'architecte devra s'assurer est la date certaine des travaux, **avant ou après le 21 avril 1962** ? Cette recherche peut se faire dans les archives du cadastre afin de voir si l'annexe litigieuse est déjà renseignée ou pas avant le 21 avril 1962.

2) Voir, si sur les cartes militaires datant de 1980, cette habitation n'était déjà pas en position à l'époque ? On peut aussi consulter les photos aériennes depuis 1950 à l'IGN, la Cambre.

3) Retrouver chez des voisins ou chez les propriétaires des photos de famille qui représentent cette annexe avec des personnes visiblement plus jeunes avec témoignage externe ,

Pour y voir plus clair, il est nécessaire de se poser les questions suivantes :

1. S'agissait-il d'une infraction urbanistique selon la réglementation en vigueur à l'époque des faits ?
2. S'agit-il d'une infraction urbanistique selon la réglementation actuelle ?

Lorsqu'il est répondu non à l'une des deux questions, alors les actes et travaux concernés ne peuvent en aucun cas être qualifiés d'infraction.

Lorsqu'il est répondu oui aux deux questions, alors l'infraction est avérée et il y a lieu de se référer à [la circulaire ministérielle du 5 juillet 2007](#) qui précise, selon le cas, la procédure à suivre. Pour déterminer le caractère infractionnel ou non des actes et travaux dans le temps, je vous invite à utiliser [l'historique des dispenses en matière de permis](#).

Le CoDT devrait normalement entrer en vigueur le 01/01/2015 et mettre en place un système de prescription des infractions. Dès cet instant, vous devrez également vérifier si l'infraction n'est pas prescrite avant de poursuivre votre dossier.

## Q 374 – Association d'architecte et promoteur pour un appel d'offre à projet public

**Exposé :** La ville de Liège a lancé un appel d'offre destiné à des associations architecte-promoteur.

**Question :** Est-il permis de procéder de la part des pouvoirs publics à des appels d'offres conjoints architecte-promoteur tant sur le plan légal que sur le plan déontologique ? Quid lorsque les lauréats sont nommés ? Peuvent-ils faire ensemble les travaux ?

Il s'agissait d'une question de Jean-Marie FAUCONNIER qui a fait l'objet d'une publication dans le blog de l'ARALg dans la catégorie « législation » du 6 juin 2013 :

Nous venons de recevoir une information au sujet de l'"appel à intérêts" qui sera lancé le 14 juin 2013 par la Ville de Liège pour la reconstruction des immeubles détruits suite à l'explosion dans la rue Léopold en janvier 2010.

Cet appel s'adressera aux <<"Bouwteams", association d'architectes et de promoteurs>> (sic)..

- Serait-il possible de soumettre cette pratique à l'avis du Comité juridique de l'ARALg.
- Pour mémoire, le magazine Arch-Index.fr a lancé un questionnaire sur ce sujet, mais les architectes ne semblent pas très pressés d'y répondre.

Ce questionnaire (ci-joint) pourrait être utilisé, si vous le souhaitez.

Un « Bouwteam » est une équipe composée d'un architecte et d'un entrepreneur. Dans une invitation lancée par le BVA (Bond Vlaamse Architecten) - voir article en page 24-, on énonce les défauts du système traditionnel à trois (Maître d'Ouvrage - Architecte-Entrepreneur) : dépassements fréquents du budget et du délai d'exécution, manque de communication entre parties, en cas de conflits chacun accuse l'autre, ...

Dans le système « Bouwteam », les avantages seraient notamment : la confiance réciproque est requise, le travail de conception et le calcul des coûts se font ensemble, dès le début, une convention définit les tâches de chacun et les tâches communes, les responsabilités de chacun et les responsabilités communes, et la communication est plus facile, ainsi que la coordination.

Quel est votre avis ?

C'est une question que nous avons abordée au Conseil de l'Ordre et cela concernait la rénovation du bâtiment de la région wallonne, avenue Destenay à Liège,

Nous avons interpellé les participants en leur indiquant :

- Qu'il n'est pas interdit à un promoteur de s'associer à un architecte pour remettre une offre voir une esquisse dans le cadre d'un concours,
- Que dans ce cas, l'architecte est celui du promoteur,
- Qu'il appartenait au maître de l'ouvrage de faire choix d'un architecte pour remplir la mission légale en vertu de la loi de 39 qui, entre autres impositions, exige l'indépendance de l'architecte par rapport à l'entrepreneur compte tenu de ce que la mission est d'intérêt public,

En gros c'était la réponse et celle-ci avait été approuvée par André DELECOUR qui fut informé de notre démarche.

## **Q. 375– Carrelages extérieurs, joints abimés, garantie ?**

**Exposé :** il arrive fréquemment que des travaux de dallage extérieur soient exécutés par des entreprises non agréées ou incompetentes, de sorte que le résultat n'est pas satisfaisant aux yeux du maître de l'ouvrage.

**Question :** La garantie décennale est-elle d'application dans pareils cas ? Sinon, quels recours ont les maîtres d'ouvrage ?

**Réponse :**

- La garantie décennale est-elle d'application? Si les défauts constatés peuvent entraîner la ruine de l'ouvrage ou une utilisation qui deviendrait dangereuse pour les personnes, alors, oui, la garantie décennale nous semble d'application. La démolition et reconstruction de l'ouvrage pourront être demandées, souvent en justice malheureusement et contre des entrepreneurs non solvables.
- Si les défauts constatés ne sont qu'esthétiques, le maître d'ouvrage n'a qu'à s'en prendre à lui-même et peut-être espérer une moins value de la part de l'entrepreneur. Le maître de l'ouvrage doit aussi assumer son choix d'une entreprise non agréée.

## Q 376 – Mur de soutènement mitoyen

**Objet :** question relative à une mitoyenneté. Un souci de mitoyenneté préoccupe un confrère pour lequel j'ai besoin de votre éclairage. Je joins en annexe un plan de bornage et une planche de quatre photographies repérées sur le plan.

Il s'agit d'un mur de soutènement mitoyen établi entre le n° 27 (le voisin) et le n° 25 (mon client). Le parcellaire est caractérisé par une forte dénivellation : les cours jouxtant façades arrières sont situées deux niveaux en contrebas des parties supérieures des jardins ; cela pour la majorité des parcelles avoisinantes. J'ai transcrit cet état par NIV 0 à NIV + 2 sur le plan.

Le mur dont question (surligné en rose) permet de retenir les terres du fonds n° 27 (ne faut-il pas lire le n°25 ? – Voz 18/12) qui a aménagé un jardin horizontal (vues 3 et 4) en partie supérieure de sa propriété, soit au NIV + 2. Ce jardin est accessible via un escalier qui démarre dans sa cour (NIV 0) et suit un plan en « S » s'enroulant autour d'une annexe, contre limite n° 21 et 25.

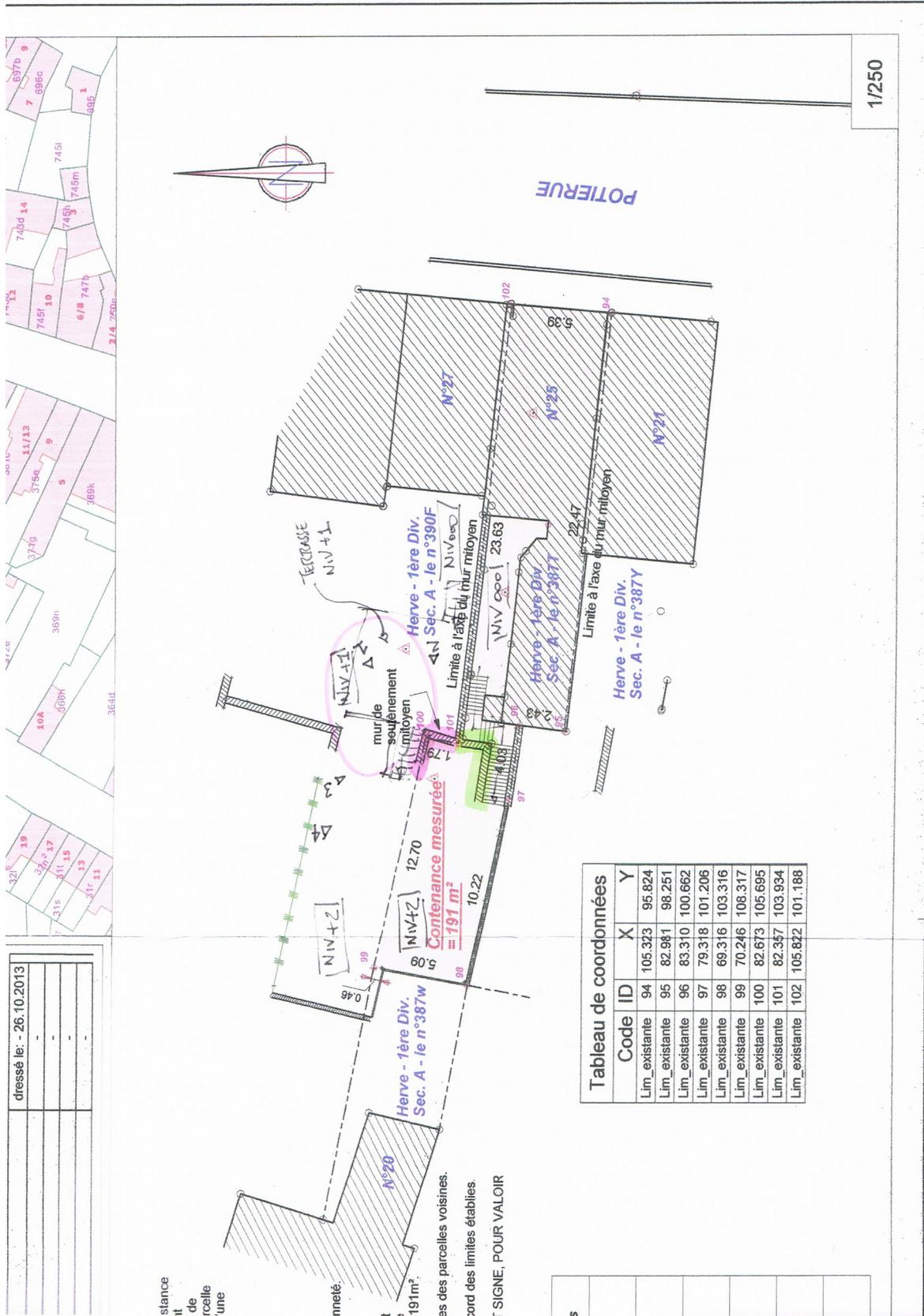
Pour sa part, mon client n° 27 (n°25 ?) a des abords aménagés en trois niveaux : une cour contre façade arrière, une terrasse au NIV + 1 et un jardin au NIV + 2. Les + 1 et + 2 étant accessibles chacun par un escalier aménagé le long du mur mitoyen entre n° 25 et 27.

Le voisin souhaite démolir le mur mitoyen surligné en rose sur le plan et également le mur de soutènement établi sur sa parcelle et surligné en vert ; son objectif est de réaliser un talutage, sans autre précision. Il réclame une participation financière à mon client mais n'a toujours transmis aucun document, excepté le plan de bornage.

### **Questions :**

Si le caractère mitoyen du mur surligné en rose ne semble pas faire de doute, il y a, néanmoins, d'autres questions qui se posent :

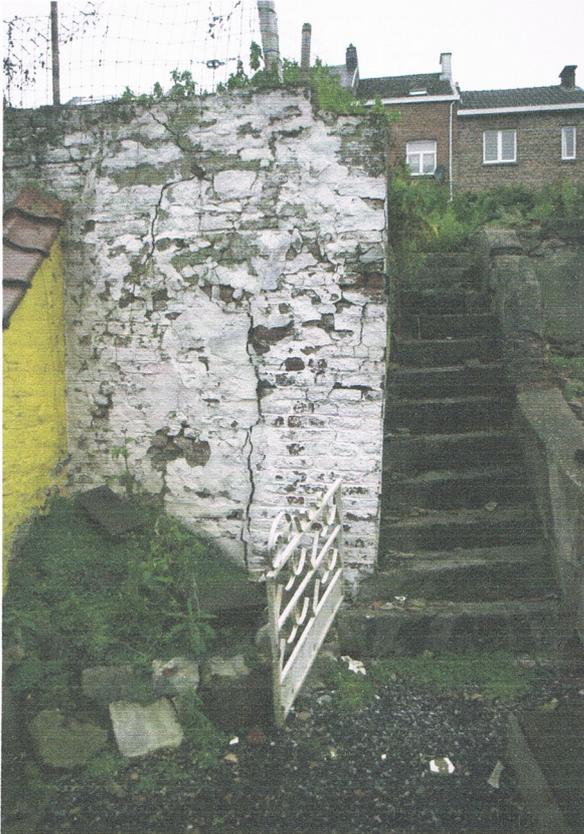
1. Est-il correct d'affirmer que le mur de soutènement indique qu'il y a eu bascule de terres en provenance du fonds n° 27 vers le fonds n° 25 pour y établir un jardin horizontal alors qu'il est bien plus vraisemblable que ces terres proviennent des niveaux inférieurs (NIV 0 et NIV + 1) du fonds n° 25 lui-même ?
2. Est-il correct d'affirmer que les murs surlignés rose et vert sont deux cas strictement séparés, le rose étant mitoyen et le vert en pleine propriété du n° 25 ? En pareille hypothèse et si partage des frais il devait y avoir, ce ne serait que pour la partie surlignée rose, la seule mitoyenne.
3. De consultation d'ouvrages relatifs à la construction de murs de soutènement mitoyens, il ressort que la notion de quotités s'applique pour déterminer la participation de chaque fonds au frais de construction. Est-il logique de considérer semblable application dans le cadre de la démolition et, si oui, comment fixer ces quotités ?



4. En référence au Code Civil (servitude d'écoulement des eaux), le voisin ne devrait-il pas être contraint de ne pratiquer aucun travaux de talutage qui pourrait avoir pour effet de faire s'écouler les eaux de son fonds sur le fonds voisin n° 25 ?

5. Demeure la question de la nécessité d'un permis pour une modification aussi conséquente des terres (plus de deux mètres). La moyenne de modification sans permis me semble tourner autour de 60 cm : je dois vérifier auprès de la Commune de HERVE ce qu'il en est.

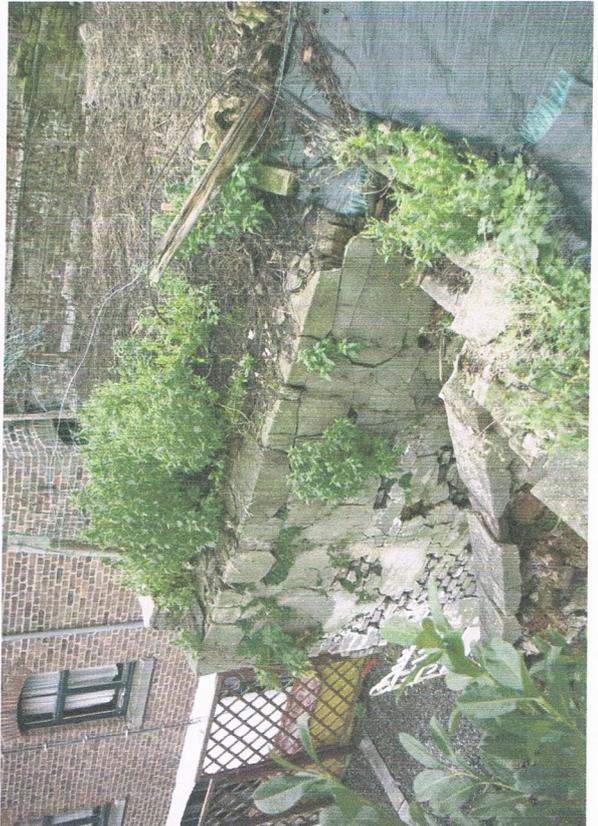
2



1



4



3

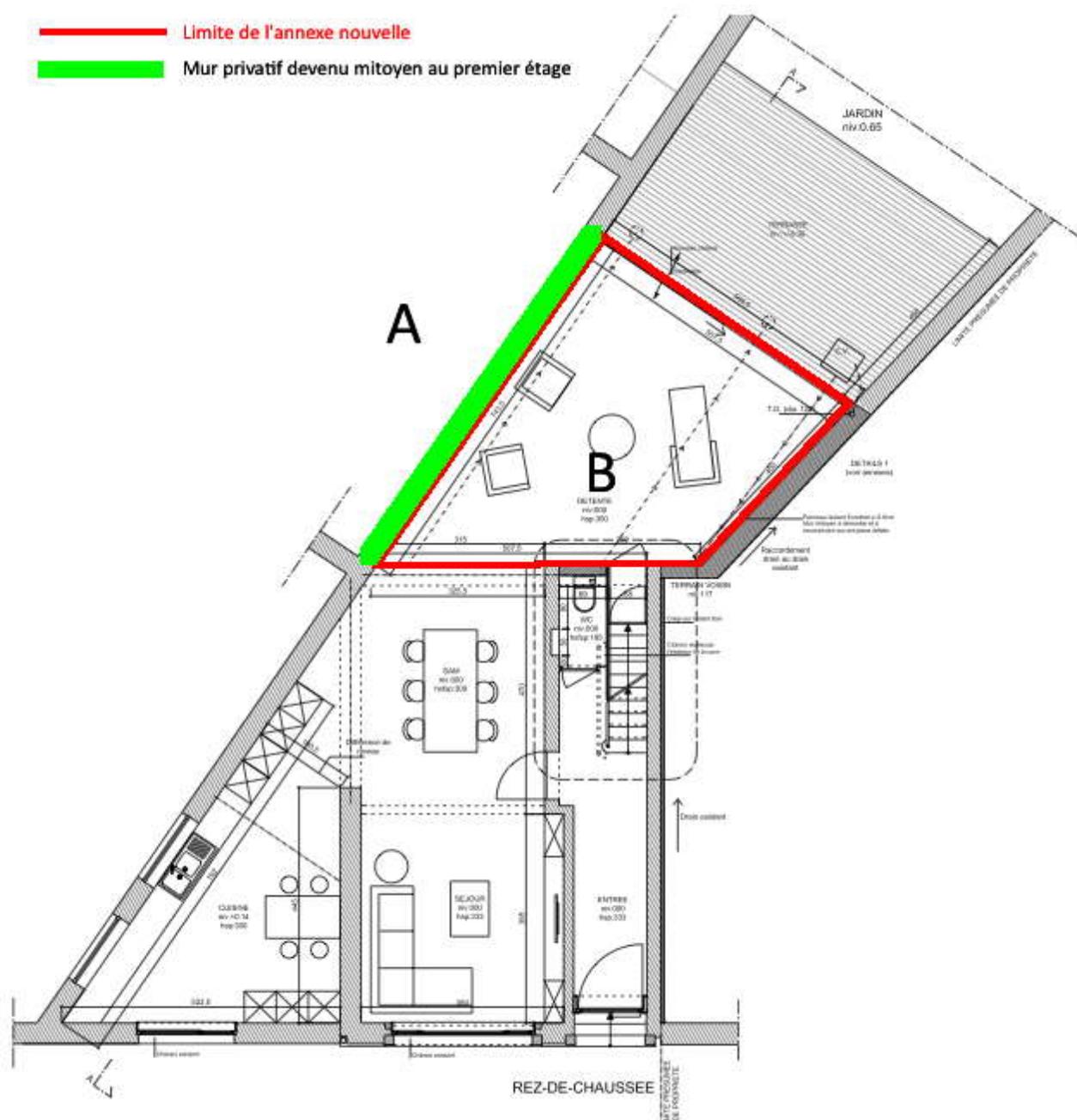
**Réponse :**

1. Certes le mur de soutènement en liseré rose est mitoyen et donc l'entretien est à frais communs.
2. Mais ici, le cas est différent : le voisin veut modifier la situation existante entre les deux fonds en descendant son terrain vers le niveau de la plate forme et en arasant donc le mur de soutènement :
  - Dans ce cas, c'est la théorie du fond dominant sur le fond dominé qui prime.
  - Le fond dominant ne peut modifier sa situation au détriment du fond dominé en y amenant notamment des eaux de ruissellement, en permettant une vue directe d'un fond sur l'autre (qui existe déjà d'ailleurs), etc.
  - Le voisin ne peut araser le mur de clôture et de soutènement peint en jaune que partiellement (danger de chute d'un fond sur l'autre en contrebas dans la cour du voisin)!
  - Il doit drainer et évacuer les eaux de ruissellement vers sa cour.
  - Il doit demander une autorisation pour modifier le relief de son terrain.

Le tout à sa charge.

## Q. 377 – rachat de mitoyenneté jusque quelle profondeur ?

**Exposé :** Le voisin B de ma cliente A a réalisé une annexe derrière sa maison à rue pour y créer un séjour plus grand avec cuisine intégrée. En faisant cette annexe, B a longé tout le pignon de la maison de A, pignon privatif, qui est donc devenu mitoyen sur la longueur et la hauteur de l'annexe avec toiture plate.



Le problème provient du relief du terrain qui est en forte pente de sorte que le rez-de-chaussée de B se trouve au niveau du 1er étage de A.

**Question :** En rachetant la mitoyenneté du mur dont il se sert à présent, B doit-il également racheter la partie enterrée du rez-de-chaussée et les maçonneries des caves qui servent de fondation à l'ensemble ? Ou bien, est-ce que B peut se contenter de racheter la mitoyenneté du mur qui est commun aux 2 parties + une fondation fictive de 60 cm de briques de campagne + 1 semelle de béton de 20 cm d'un mur faisant 36 cm de largeur ?

**Réponse :**

La raison veut qu'on ne rachète que ce qu'on aurait du réellement construire pour être stable.

Par conséquent, le rachat de la mitoyenneté ne doit pas obligatoirement descendre jusqu'aux fondations réelles de l'immeuble A qui est deux niveaux plus bas que l'aménagement en annexe arrière réalisé par B.

Il serait impensable, par exemple, de devoir racheter les fondations d'un parking souterrain de plusieurs étages en sous-sols, si vous n'avez besoin que de 80 cm de profondeur. La meilleure proposition à faire est de déterminer en fonction des lieux et du relief existant des terrains alentours le niveau du terrain naturel à l'endroit du mur commun et de ne racheter fictivement que les fondations strictement nécessaires pour être sur le bon sol et à l'abri du gel.

N'oubliez pas de faire enregistrer ensuite l'acte de mitoyenneté.

## Q. 378 - une cheminée gênante

### Exposé :

Derrière une rangée de maison mitoyennes, le voisin B ajoute derrière le long du mur de clôture privatif de A une annexe en blocs de béton de 2,20 m de hauteur, 5,80 m de longueur et 2,20 m de largeur au fond de laquelle il installe la chaudière de son chauffage central. Sur le pignon arrière de cette annexe, il fixe une cheminée métallique de 4,50 m de hauteur.

A doit subir les inconvénients relatifs au placement de cette cheminée comme des rabattements de



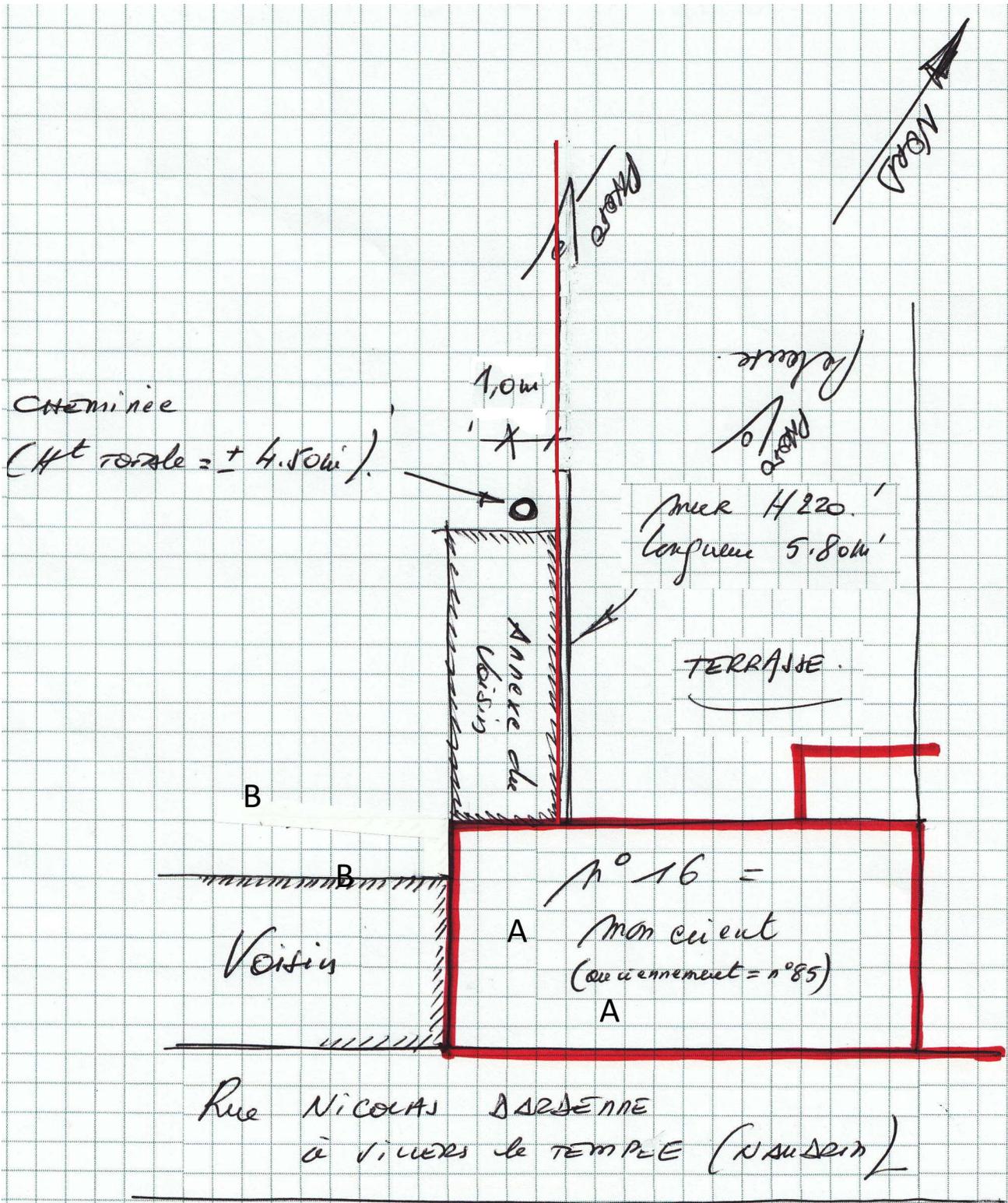
fumée vers sa terrasse arrière, ainsi que le bruit de la chaudière qui est fort perceptible.

Plan de situation :

L'annexe et la cheminée litigieuse sont à l'Ouest de la terrasse de A !

Plan d'implantation :

La buse de la cheminée B est à 1 m de la clôture et à 5,80 m de la maison A.



**Question :**

Outre le problème du permis d'urbanisme (le voisin B n'aurait rien demandé), la buse est-elle réglementaire ?

Pour A, la situation est intenable car :

il y a énormément de bruit qui sort par cette cheminée (ronflement de la chaudière et du brûleur)

le brûleur est très mal réglé (installation par le voisin lui-même) et dégage une forte odeur avec les fumées

les fumées sont souvent rabattues dans la cour/terrasse

bilan : il est presque impossible d'occuper la terrasse quand la chaudière fonctionne.

**Réponse :**

La cheminée posée par B ne répond pas du tout à la norme NBN B61-002 et n'est pas conforme à cette norme qui fixe les hauteurs des cheminées en fonction de l'environnement. Il faudrait une hauteur de plus de 7,50 m pour répondre à la norme, hauteur qui ne sera pas facile d'habaner et qui ne sera pas très esthétique. Le mieux serait de déplacer la chaudière pour la rapprocher de la maison.

Concernant le bruit, il existe des silencieux qui peuvent être adaptés sur les cheminées. On peut monter un silencieux type Seyssen en partie montante supérieur de conduit (MAX 1M du sommet) pour limiter la condensation interne au maximum et permettre l'assèchement en été des laines minérales hydrophobes employées.

Acier INOX 316 en 2 mm d'épaisseur à faire sur mesure .

Atténuation possible pour une longueur de 90 à 120 cm

- section 90 mm 42 dB
- section 150 mm 36 dB, le cas qui nous occupe
- section 200 mm 30 dB

Prix : +/- 1000 Euros HTVA étude comprise + montage et TVA.

Tél : 047- 60 82 02 pour exécution et étude

On peut également se poser la question de la légalité de la remise construite derrière l'immeuble !

Davantage de renseignements sont dans la norme NBN B61-002 dont des extraits sont disponibles sur le blog de l'architecte GLAUDE.

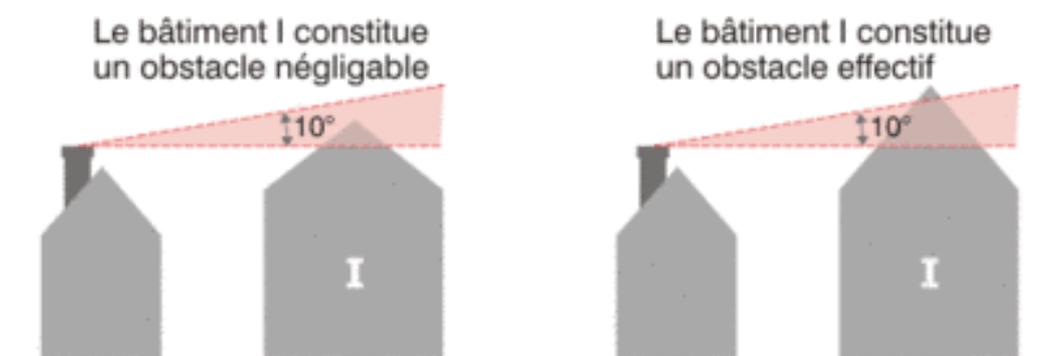
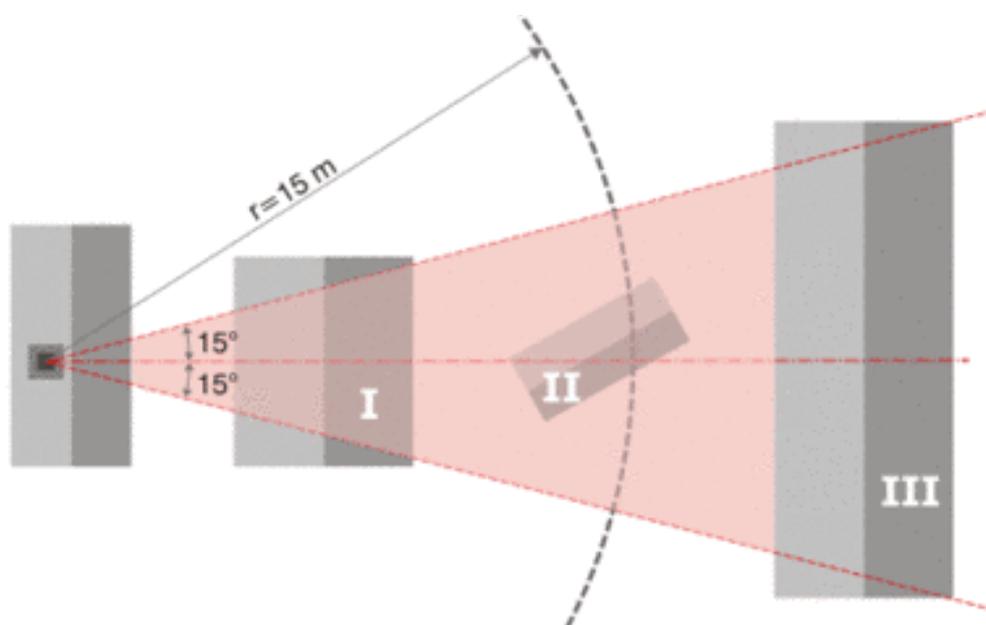
Voici le résumé de la [norme](#) à ce sujet :

**Puissance < 70 kW pour chaudière non-étanche à tirage naturel : NBN B 61-002**

Dans ce cas de figure, on trouve des contraintes concernant la position du débouché de cheminée. Un bâtiment est un obstacle pour une cheminée

1. s'il se situe à une distance inférieure à 15 m de la cheminée,

2. et si l'obstacle est situé, dans un plan horizontal perpendiculaire au conduit d'évacuation, à l'intérieur d'un angle supérieur à  $30^\circ$ ,
3. et si la partie supérieure de l'obstacle se trouve dans un angle d'élévation de plus de  $10^\circ$  par rapport au plan horizontal.

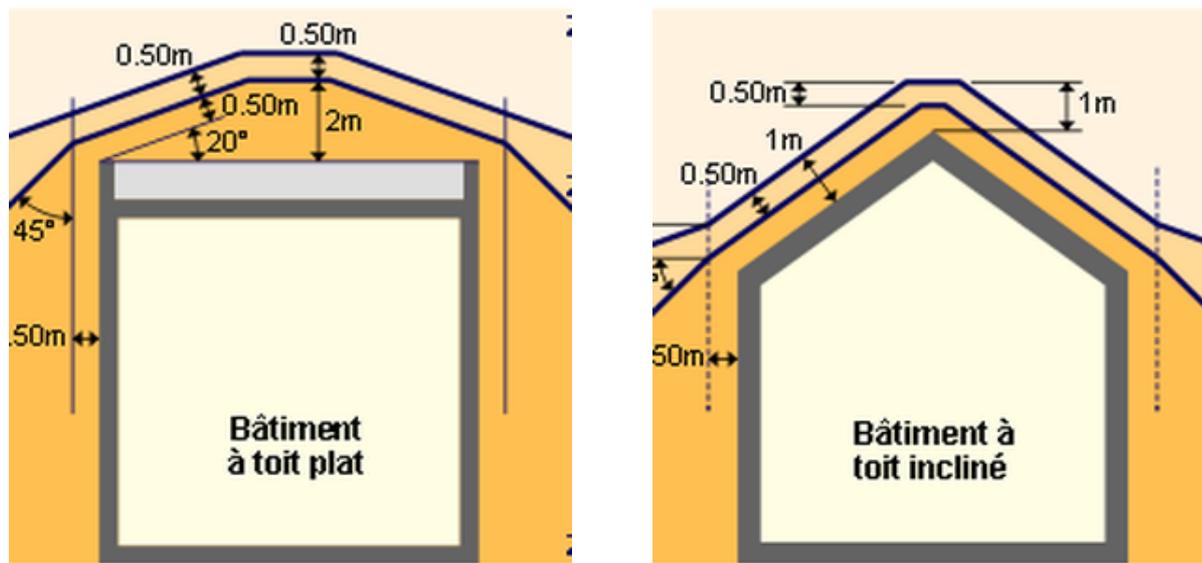


*Illustration 1: Coupe horizontale (figure haut) et verticale (figure bas) de l'environnement de la cheminée : le débouché de la cheminée est pris comme repère. Sur la figure du haut, le bâtiment 1 peut être un obstacle s'il se trouve dans un angle d'élévation supérieur à  $10^\circ$  par rapport au plan horizontal. Les bâtiments 2 et 3 ne constituent pas des obstacles.*

De manière équivalente à la norme NBN B61-001, on définit 3 zones concernant l'influence du vent favorisant ou pas le tirage de la cheminée :

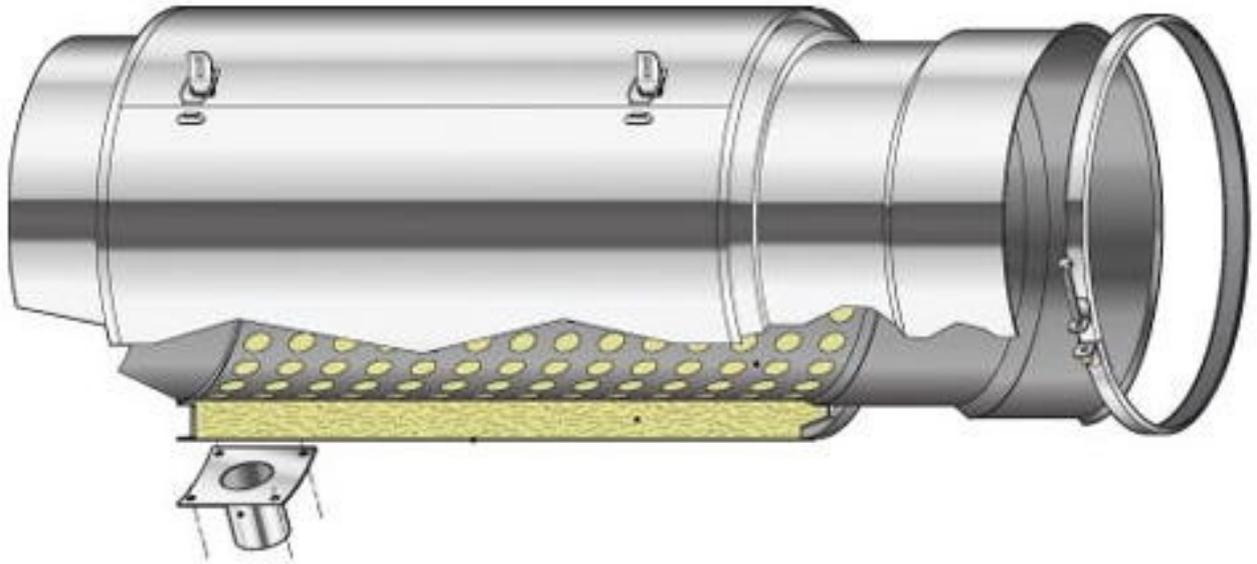
1. Aucun débouché ne se trouver dans la zone 3 (à cause de surpressions éventuelles induite par le vent)
2. Dans la zone 2, seuls sont autorisés des débouchés dont la souche est surmontée d'un dispositif anti-refouleur (par exemple, un aspirateur statique).
3. Tous les débouchés sont autorisés dans la zone 1 (parce que le vent n'a pas d'influence).

Avec les toitures dont la pente est supérieure à  $23^\circ$ , la cheminée doit se trouver le plus près possible du faîte.



Définition des zones d'influence du vent pour une toiture plate (gauche) et inclinée (droite).

- Mais pour diminuer le bruit si le débouché est à 7,5m outre l'atténuation au carré de la distance on peut monter un silencieux type Seyssen en partie montante supérieur de conduit (MAX 1M du sommet) pour limiter la condensation interne au maximum et permettre l'assèchement en été des laines minérales hydrophobes employées.
- Ce principe devrait sans autre inconvénient limiter les problèmes car une atténuation de 36 dB c'est important pour une source de bruit qui doit faire en principe au plus 45 dBa à 1 M de distance.



*Illustration 2: Acier INOX 316 en 2 mm d'épaisseur à faire sur mesure .Atténuation possible pour une longueur de 90 à 120 cm*

*section 90 mm 42 dB*

*section 150 mm 36 dB*

*section 200 mm 30 dB*

*Prix : +- 1000 Euros HTVA étude comprise + montage et TVA. Tél : 047- 60 82 02 pour exécution et étude*

## **Q 379 – micro fissures dans les joints d'un carrelage**

### **Exposé :**

Un maître de l'ouvrage refuse d'accorder la réception définitive de son habitation à l'entrepreneur pour la raison qu'est apparu à certains endroits du séjour une micro-fissuration des joints du carrelage (non constaté lors de la provisoire).

Il s'agit de très fines fissures perpendiculaires aux joints généralement à l'intersection de ceux-ci. Elles sont difficilement visibles depuis une situation debout.

Le CSTC a été consulté à deux reprises et ne voyant pas de signes de détérioration ni d'évolution, conclu que le travail ne doit pas être refusé et que la réception définitive devrait être accordée.

La maître de l'ouvrage souhaite un dédommagement...

### **Question :**

- La réception définitive peut-elle être refusée sur cette base ?
- Ce phénomène devrait-il donner lieu à un dédommagement et si oui, comment l'évaluer ?

### **Réponses :**

Si les micro fissures apparues dans le carrelage un an après la réception provisoire n'affectent pas la solidité ou la stabilité de l'ouvrage, la réception définitive doit être accordée en mentionnant toutefois sur celle-ci l'apparition des micro fissures pour mémoire. En outre, il ne s'agit pas d'un défaut esthétique suffisant pour réclamer un dédommagement ou une moins value.

## **Q. 380 – Formulaire d'incidences, clauses abusives**

### **Exposé de la question :**

Il s'agirait du cas de communes qui ajoutent un § 8 & 9, avec des solutions alternatives en cas de refus..., aux formulaires ou notices d'incidence de la RW.

Au conseil d'état, le formulaire n'étant pas complet, il a donc été jugé illégal et le permis d'urbanisme a été cassé.

### **Question :**

Est-ce légal ? Quelle attitude faut-il adopter en pratique ?

### **Réponse :**

Le CWATUPE est devenu tellement compliqué que les fonctionnaires eux-mêmes ne s'y retrouvent plus. Ne nous croyons pas plus malin qu'eux !

Une suggestion (émanant de l'UWA ?) était de les compléter comme suit:

8 ° Esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur et indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement. Le projet ne justifie pas l'étude de solutions de substitutions car, d'une part, son impact sur l'environnement est minime et, d'autre part, aucune solution de substitution n'est possible.

9° Résumé non technique des points 2 à 8. La nature et l'ampleur du projet ne justifient pas ce résumé.

Le CoDT supprime le formulaire d'incidence sur l'environnement à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017. Ne nous appesantissons donc pas sur cette question qui montre la stupidité de certaines administrations qui modifient les formulaires officiels du CWATUPE pour alourdir encore les procédures et les charges des architectes. C'est vraiment l'urbanisme de contraintes combattu par le CoDT qui veut mettre en place un urbanisme de projets.

Il ne nous paraît pas légal que l'Union des Villes et des Communes aie le pouvoir d'ajouter des articles supplémentaires de son cru dans un texte officiel faisant partie des annexes du CWATUPE.

## **Q. 381 – valeur probante d’un courriel ?**

**Exposé :** De plus en plus d’architectes, d’entreprises et de maîtres d’ouvrage communiquent entre eux par internet au moyen de courriels ou d’E-mails. On est ici dans le cas où l’architecte envoie son PV dactylographié de visite de chantier en écrivant en bas que, en l’absence de remarques endéans un certain temps, le PV est présumé accepté sans réserve.

**Question :** Lorsqu’un litige surgit, quelle est la valeur probante de ces courriels ? Quel est le délai de réponse ?

### **Réponse :**

Dans le temps, on faisait immédiatement à la main son P.V. de chantier sur un order book avec des copies carbone. On dessinait dessus un détail d’exécution à main levée et on faisait signer immédiatement le tout par les personnes concernées. Il n’y avait jamais de problème.

Pourquoi faudrait-il tout remettre au net dans un courriel séparé dans lequel on peut subtilement après coup modifier le sens d’une phrase et proposer ensuite le document à la signature ou à son acceptation présumée tacite dans un délai extrêmement bref ?

Malheureusement, les courriels deviennent une référence ou une preuve pour les tribunaux, courriels qu’il faut dénoncer immédiatement s’il y a des erreurs ou des abus, ce qui entraîne dans certains dossiers une accumulation de paperasse peu souhaitable dans l’objectif d’une bonne gestion de chantier.

Il faut un délai raisonnable de 8 ou 15 jours avec un PV objectif qui ne relate que les faits et les décisions prises. L’approbation peut d’ailleurs se faire à la réunion suivante, surtout si elles sont hebdomadaires.

## **Q. 382 – honoraires d'un architecte défaillant ?**

**Exposé :** Je suis expert judiciaire pour le Tribunal d'Arlon et pour le dossier concerné, l'avocat du maître d'ouvrage insiste fortement pour que je fragmente :

1. la réduction des honoraires à appliquer à l'architecte pour insuffisance de prise en charge (par exemple pas de cahier des charge pour menuiseries intérieure, électricité..., et contrôle partiel ou lacunaire des travaux) malgré le contrat de mission complète;
2. le dommage du maître d'ouvrage, consécutif à l'exécution fautive et aux négligences de prise en charge de son contrôle.

### **Question**

Dans le cas d'une mission complète de l'architecte dans laquelle ce dernier fut défaillant (pas de cahier des charges menuiserie, électricité, contrôle partiel ou lacunaire des travaux), faut-il :

- 1) Diminuer les honoraires de l'architecte pour compenser ses manquements
- 2) et en même temps indemniser le maître de l'ouvrage pour les exécutions fautives découlant des manquements de l'architecte ?

### **Réponse :**

L'architecte ne doit pas être pénalisé deux fois en diminuant ses honoraires d'une part et en l'obligeant d'autre part à indemniser les dégâts causés par son imprévoyance ou son manque de suivi et de contrôle du chantier.

Ses honoraires doivent donc lui être payés au prorata du travail réellement presté.

## **Q. 383 – entretien d'un mur de clôture mitoyen ?**

Je suis sollicité dans le cadre de réparations à apporter à un mur mitoyen et j'ai besoin de votre éclairage quant à la répartition des charges. Je joins à la présente :

- un extrait cadastral
- une vue aérienne verticale provenant du Géoportail de la RW
- trois planches de quatre photographies repérées sur les documents susmentionnés
- une planche de deux vues aériennes obliques provenant de Live Search Map

**Pour des raisons de confidentialité, ces documents graphiques ne peuvent pas être produits.**

### DESCRIPTION

Le mitoyen est situé entre :

- le fonds 238+242 appelé B dans la réponse : immeuble à appartements avec cour intérieure abritant des garages en U
- le fonds 244 appelé A dans la réponse : immeuble d'habitation unifamiliale

Le fonds 244 est environ deux mètres en contre-haut du fonds 238-242

Historiquement, le fonds 244 était bâti tel qu'aujourd'hui au moment de la construction de l'immeuble à appartements et de ses garages. Lors de la construction des garages, un contre-mur en blocs de béton a été érigé à environ 30 cm du mur mitoyen, sur le fonds 238-242 ; ce contre-mur est érigé depuis le sol des garages jusqu'à leur héberge.

Le mur mitoyen dont question est réalisé en briques de campagne pour une épaisseur de deux briques. Il est couvert d'un couvre-mur à double pente en béton (grossièrement) coulé sur place sans larmier lors de la construction des garages sur fonds 238-242.

### CONSTATATIONS CÔTÉ 238-242 :

Certaines portions du mur mitoyen sont couvertes d'une étanchéité monocouche, en fonction de la partition intérieure des garages et sur base de la volonté de leur propriétaire. Pour les autres portions du mur mitoyen, l'étanchéité des toits des garages remonte en solin. Ainsi que le démontrent les photos 2, 7-10 et 12, la mauvaise réalisation de ces étanchéités et/ou sa vétusté laisse pénétrer l'eau de pluie entre mitoyen et contremur en blocs. Ce phénomène se produit depuis plusieurs années, au vu de l'état de certaines parties de ces étanchéités.

### CONSTATATIONS CÔTÉ 244 :

Deux portions du mur mitoyen sont effondrées côté 244, généralement sur une profondeur d'une brique à une brique et demie, ce qui signifie qu'il ne reste qu'une brique d'épaisseur, voire une demie brique, de la maçonnerie d'origine. La première portion (la plus proche de la maison) présentait une boursoffure et s'est effondrée d'un coup en août 2013 ; la seconde partie s'est effondrée la première quinzaine d'avril 2014, également d'un coup.

A certains endroits, il est possible de voir et de toucher le contremur en blocs de béton par des trous ouverts dans la maçonnerie restante. ça et là, des pousses de jeune lierre sont fixées au mitoyen.

**Réponses :**

B ne voit pas que le mur côté A est défaillant. A devait prévenir B. L'entretien d'un mitoyen est pourtant commun.

Il y a un problème d'info. Mais il y a aussi un manque d'entretien des garages eux-mêmes, ainsi qu'un lierre du côté A.

Rappelons qu'un mur mitoyen est un mur d'un seul tenant en co-propriété. Les réparations devaient être communes, comme devait l'être l'entretien. Les deux propriétaires du bien doivent l'entretenir et le réparer à frais communs partagés à 50 % sans distinction de hauteur ou quoique ce soit et quelque soit le côté à rejointoyer ou réparer, au prorata du droit de chacun.

Evidemment, les règles de l'art auraient du être respectées, telles que des couvre murs à 2 pentes avec dépassant et larmier, des solins d'étanchéité à entretenir par le propriétaire des garages, sans faire monter des lierres sur des murs mitoyens, etc.

Suite au tribunal vraisemblablement, à moins d'un accord amiable entre les parties ! C'est le cas d'ailleurs : un nouveau mur de clôture va être érigé à frais communs.

## **Q. 384 – vues directes vers le voisin ?**

### **Exposé :**

Un immeuble A qui faisait partie anciennement d'un ensemble industriel Z, a été morcelé. Dans le mur (qui est privatif) séparant le bien A du terrain voisin B, il y a des fenêtres. Situation acquise à l'achat. B construit sur son bien et vient obturer les fenêtres de A.

### **Question :**

B a-t-il le droit d'obturer les fenêtres de A sans aucune indemnisation ? N'y a-t-il pas une distance à respecter ? (1,90m par exemple).

### **Réponse :**

Le code civil dit clairement qu'il est interdit d'avoir des «vues» sur le bien voisin à moins de 1,90 m en vue droite et 0,60 m en vue oblique. Sont toutefois tolérés des «jours» permettant à la lumière d'atteindre les pièces concernées. Ces «jours» ne peuvent pas être ouverts pour une quelconque ventilation. Il arrive cependant d'observer des murs en briques de verre avec une brique d'aération qui constituent aussi des «jours» apparemment conformes. C'est une simple tolérance.

Nous nous trouvons ici dans un cas d'une propriété unique où les vues n'avaient aucune importance avant la division de la propriété. La division a transformé les vues existantes en «vues droites» vers la propriété voisine. Ces vues existantes auraient dû être signalées dans l'acte de vente avec le sort qui leur était éventuellement réservé. Nous n'avons pas connaissance de cet acte.

Au minimum, les vues devaient être transformées en «jour» avec des vitrages opalins sans possibilité d'ouverture ou en murant les baies au moyen de briques de verre.

En l'absence de toute convention, exception faite s'il y a prescription trentenaire, il nous semble que le voisin a le droit de colmater les vues en montant sa propre maçonnerie devant celles-ci. En fait, les «vues» vers le voisin n'existent que depuis le passage de l'acte, puisque avant celui-ci, il n'y avait pas de voisin. Ces «vues» ont donc moins de 30 ans et il n'y a donc pas de prescription.

Il est évidemment dommage que le voisin n'ait pas cherché au préalable un dialogue et qu'il mette le propriétaire des «vues» devant le fait accompli.

Notre conseil est donc qu'il vaut mieux anticiper un problème en prévenant toutes les parties pour tenter de trouver un accord amiable avant de construire un mur devant les «vues».

## **Q. 385 – Dépréciation d'un bien immobilier ?**

**Exposé :** Les notaire ne voient pas du même oeil la dépréciation d'un immeuble en fonction de la valeur vénale : Y a-t-il une aggravation de l'état de l'immeuble et donc une dépréciation par rapport à la valeur antérieure. Ils ont des tables qui ne donnent pas des résultats probants.

Les différences vont du simple au double. L'usufruit change aussi en fonction.

**Quelle est la question ?**

**Réponse :** Le plus simple n'est-il pas de dialoguer avec le notaire pour négocier un arrangement.

C'est un peu le même problème avec la vétusté des mitoyennetés qui n'a rien à voir avec leur âge, mais uniquement leur stabilité. Certains géomètres semblent l'oublier facilement pour racheter moins cher la mitoyenneté d'un immeuble ancien, mais toujours capable de supporter des planchers et toitures d'un futur immeuble voisin.