

Explication relative à la modification de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles par l'arrêté royal du 22 mars 2006 (*Moniteur belge* du 12 avril 2006)

Cette modification est la transposition d'une décision du Conseil des Ministres du 1er juillet 2005 qui visait toute une série de simplifications administratives. Une de ces simplifications concernait la réglementation en matière de bien-être au travail sur les chantiers temporaires ou mobiles.

Le dossier d'intervention ultérieure peut être confié au syndic pour les cas de co-propriété forcée (par ex. pour la construction d'appartements):

Le dossier d'intervention ultérieure d'un ouvrage est le dossier qui contient tous les éléments qui peuvent être utiles pour la sécurité et la santé lors de l'exécution d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, par exemple, des travaux d'entretien ou de transformation. En ce sens, le dossier d'intervention ultérieure est comparable à un mode d'emploi.

Lorsque le propriétaire de l'ouvrage fait effectuer de tels travaux, il est, en sa qualité de maître d'ouvrage, obligé de mettre le dossier d'intervention ultérieure à disposition de l'entrepreneur. De cette façon, l'entrepreneur peut déterminer quelles sont les mesures de prévention qu'il doit prendre pour pouvoir effectuer les travaux d'une façon sûre et saine. Si plusieurs entrepreneurs sont concernés par les travaux, le propriétaire tient alors le dossier d'intervention ultérieure à disposition des coordinateurs projet et réalisation.

Lorsqu'un bâtiment, ou une partie de bâtiment, change de propriétaire, le propriétaire précédent transmet le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire. Cette remise est notée dans l'acte qui confirme la mutation de l'ouvrage.

Pour les ouvrages en copropriété, par exemple les immeubles à appartements, cela peut mener à des situations complexes quand chaque propriétaire individuel s'en charge.

Nouveau:

Le fait de confier le dossier d'intervention ultérieure au syndic simplifie et clarifie beaucoup de tâches qui concernent les parties communes de l'ouvrage.

La délégation au syndic des tâches et des obligations des copropriétaires pour les parties de l'ouvrage en copropriété forcée mène aux simplifications suivantes :

- le dossier d'intervention ultérieure se trouve au bureau du syndic;
- il peut y être consulté gratuitement par chaque intéressé, par exemple par un entrepreneur ou un coordinateur; il n'est évidemment pas interdit que le syndic, lorsqu'il visite l'ouvrage avec un entrepreneur ou un coordinateur en vue des travaux à effectuer, se rend sur place muni du dossier d'intervention ultérieure ou de la partie du dossier qui concerne les travaux;
- lorsque la décision de l'association des copropriétaires de confier le dossier d'intervention ultérieure au syndic est reprise dans les statuts, le notaire sait qu'il existe un dossier d'intervention ultérieure et où celui-ci se trouve;
- lors de la vente d'un appartement, la mutation du dossier d'intervention ultérieure entre les propriétaires successifs se limite à la remise de la partie du dossier qui concerne cet appartement.

Pour pouvoir bénéficier de la simplification, il est important que l'association des co-propriétaires décide explicitement de confier les tâches et les obligations qui concernent le dossier d'intervention ultérieure au syndic.

Pour être valide, cette décision doit être enregistrée. Le document dans lequel cet enregistrement doit se faire dépend si les statuts visés à l'article 577-4, §1 du Code civil, ont été fixés pour la première fois endéans le 30 avril 2006, ou après.

Lorsque les statuts sont fixés pour la première fois après cette date, la décision est reprise directement dans les statuts.

Si les statuts, par contre, étaient déjà fixés à cette date ou s'ils étaient fixés pour la première fois à cette date, la décision est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. Elle est retranscrite ultérieurement dans les statuts, lors de la prochaine modification de ceux-ci pour d'autres raisons. Cette manière de procéder en deux étapes ne porte aucun préjudice à la validité de la décision. Elle doit cependant éviter que les statuts doivent être adaptés, seulement et uniquement pour fixer la décision relative au dossier d'intervention ultérieure et que cela entraîne les frais liés à chaque modification de statut.

La possibilité de confier les tâches et les obligations relatives au dossier d'intervention ultérieure au syndic est décrite dans le nouvel article 49*bis* de l'arrêté royal du 25 janvier 2001.

Notez bien, il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.

Quant aux responsabilités, en confiant des tâches et des obligations au syndic, celui-ci devient le mandataire de l'association des copropriétaires et obtient ainsi la responsabilité pénale visée aux articles 86 et 87 de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, sans que pour autant l'association des copropriétaires perde la sienne.

Forme du dossier d'intervention ultérieure pour les ouvrages qui peuvent relever des principes des copropriétés forcées :

Pour pouvoir confier au syndic la partie du dossier d'intervention ultérieure qui concerne les parties d'un ouvrage qui relève d'une copropriété forcée, la forme du dossier doit naturellement être adaptée.

C'est pourquoi, pour les ouvrages auxquels les principes de copropriété pourraient s'appliquer, on impose aux coordinateurs-réalisation de scinder le dossier d'intervention ultérieure, en, d'une part, une partie qui concerne les parties de l'ouvrage qui relèvent de la co-propriété forcée et, d'autre part, les parties qui concernent les parties privatives (article 36*bis*). Ces obligations sont d'application pour les dossiers d'intervention ultérieure qui sont remis après le 30 avril 2006.

Au vu du droit d'autodétermination de chaque propriétaire ou locataire d'une partie privative, on ne peut exiger que la partie du dossier d'intervention ultérieure concernant cette partie privative soit remise au syndic.

Inversément, chaque partie du dossier d'intervention ultérieure qui concerne une partie privative, doit aussi contenir les informations sur les éléments qui concernent d'autres parties privatives ou qui appartiennent aux parties en copropriété forcée si ces éléments peuvent être détériorés par l'exécution de travaux dans la partie privative. Concrètement, il s'agit de savoir, pour chaque partie privative, par exemple, quels sont les poutres et les murs porteurs, et où, dans les murs, se trouvent les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et d'écoulement.

La désignation des coordinateurs pour les chantiers de moins de 500 m² peut être effectuée par le maître d'ouvrage si celui-ci est employeur:

Pour les chantiers dont la superficie totale est plus petite que 500 m², le coordinateur-projet est désigné par le maître d'œuvre chargé du projet.

Le coordinateur-réalisation est dans ce cas désigné par le maître d'œuvre chargé du contrôle de l'exécution. A défaut de maître d'œuvre précité, cette obligation tombe à charge du maître d'œuvre chargé de l'exécution. Si plusieurs maîtres d'œuvre sont chargés de l'exécution, la désignation s'effectue alors par le maître d'œuvre qui conclut le premier un contrat avec les maîtres d'ouvrage. Si plusieurs maîtres d'œuvre chargés de l'exécution interviennent l'un après l'autre sur un chantier de telle façon que chaque maître d'œuvre ou ses sous-traitants n'est présent à aucun moment quand un autre maître d'œuvre chargé de l'exécution ou un de ses sous-traitants est présent, chaque maître d'œuvre désigne un coordinateur-réalisateur pour sa partie des travaux.

Pour les maîtres d'ouvrage qui doivent aussi respecter la législation relative aux marchés publics, cela crée des problèmes dans le cas de petits projets. Pour eux, la procédure, par laquelle ils désignaient eux-mêmes directement les coordinateurs et telle qu'elle existait avant la modification de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 par l'arrêté du 19 janvier 2005, était plus simple.

Nouveau :

Afin de permettre de réutiliser cette procédure, les articles *4bis* et *4decies* ont été complétés par une dérogation. Pour ne pas faire de discrimination entre les employeurs du secteur public et les employeurs du secteur privé, la possibilité de faire usage de cette dérogation a été étendue à tous les employeurs.

La dérogation implique que le maître d'ouvrage qui est employeur peut prendre à sa charge les obligations incombant aux maîtres d'œuvre en ce qui concerne la désignation des coordinateurs. Cela veut dire en d'autres mots que le maître d'ouvrage peut désigner directement les coordinateurs. Dans ce cas, le maître d'ouvrage doit donc aussi prendre à sa charge toutes les obligations qui sont liées à la désignation d'un coordinateur. Concrètement, il s'agit par exemple de celles énumérées dans les articles *4quater* et *4duodecies*, comme l'obligation de veiller à ce que le coordinateur remplisse toutes les missions qui lui sont imposées par la réglementation concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Les employeurs qui souhaitent faire usage de cette dérogation peuvent et doivent en effet se faire assister de leurs conseillers en prévention compétents, qui connaissent la réglementation relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et donc aussi celle concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Pour les particuliers et d'autres maîtres d'ouvrage qui ne sont pas employeur, comme les professions indépendantes, rien ne change à ce sujet.

Autres adaptations insérées par l'arrêté royal du 22 mars 2006

Le dossier d'intervention ultérieure lors d'une vente sur plan:

Il arrive souvent qu'un promoteur immobilier vende des appartements sur plan. L'acte de vente se passe dans ce cas chez le notaire au moment où le chantier n'est pas encore terminé et que le dossier d'intervention ultérieure n'est naturellement pas encore achevé.

L'article 48 de l'arrêté royal prévoit que lors de la vente d'un ouvrage, le propriétaire précédent (le promoteur) transmet le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire (acheteur) et que cette remise est notifiée dans l'acte de vente.

En l'absence du dossier d'intervention ultérieure, rien ne peut néanmoins être transmis. Pour pouvoir faire la passation de l'acte, les notaires ont résolu la difficulté en reprenant dans l'acte une clause stipulant que la personne qui cède l'ouvrage s'engage à remettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, dès que la réception provisoire, ou à défaut, la réception de l'ouvrage a été effectuée. Ce *modus vivendi* ne correspondait cependant pas tout à fait à la lettre de la réglementation. La modification actuelle donne à présent à ce *modus vivendi* un caractère réglementaire en complétant l'article 48.

Confirmation que les coordinateurs des chantiers temporaires ou mobiles pour les ouvrages de moins de 500 m² ne doivent pas être certifiés:

A la suite du renvoi aux critères auxquels les coordinateurs de chantiers doivent satisfaire, pour des ouvrages d'une superficie totale supérieure ou égale à 500 m², un doute s'était installé pour les coordinateurs pour des ouvrages d'une superficie inférieure, à savoir s'ils devaient ou non aussi être certifiés (art. 65ter, §1).

Pour dissiper ce doute, la disposition y afférente a été adaptée de telle façon qu'il soit clair que la certification selon la norme NBN EN ISO 17024 des coordinateurs de chantiers pour des ouvrages d'une superficie totale de moins de 500 m² n'est pas obligatoire.

La certification en soi:

Pour obtenir une uniformisation de la manière dont les institutions accréditées certifient les coordinateurs, l'article 65 a été complété d'une disposition qui stipule que le schéma de certification est déterminé par le Ministre du Travail.