

DO 2005200608880

**Question n° 608 de M<sup>me</sup> Trees Pieters du 29 septembre 2006 (N.) au ministre de l'Emploi:**

*Non-délivrance de documents requis par certains coordinateurs en matière de prévention et de santé. — Construction et alienation d'habitations privées. — Passation d'actes notariés.*

Les particuliers ayant entamé la construction d'une nouvelle habitation privée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, étaient en principe tenus de faire appel, pour toute la durée des travaux de construction, aux services d'un coordinateur agréé en matière de prévention et de santé. Ils ne pouvaient dès lors malheureusement pas bénéficier du régime simplifié instauré par l'arrêté royal du 19 janvier 2005 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et devaient supporter des frais supplémentaires importants.

Un tel coordinateur est tenu d'élaborer un journal de coordination et un plan de sécurité et de santé, et ultérieurement surtout un dossier d'intervention ultérieure à transmettre en temps utile aux maîtres d'ouvrage privés.

Il me revient qu'en l'absence d'un dossier d'intervention ultérieure, la construction nouvelle ne pourrait jamais faire l'objet d'une vente ou autre alienation et que le notaire ne serait pas autorisé à rédiger un contrat de vente, ni à passer un acte notarié.

Il semblerait par ailleurs que, dans la pratique, il est parfois constaté qu'au bout de deux ans, les documents de travail susvisés et notamment le « dossier

DO 2005200608880

**Vraag nr. 608 van mevrouw Trees Pieters van 29 september 2006 (N.) aan de minister van Werk:**

*Gebrek aan aflevering van documenten door sommige veiligheids- en gezondheidscoördinatoren. — Bouwen en vervreemden van particuliere gezinswoningen. — Verlijden van notariële akten.*

De particuliere bouwers die vóór 1 januari 2005 de nieuwbouw van een privaat woonhuis hadden aangevat, dienden in principe en dat voor de ganse duur van de bouwwerken nog altijd een beroep te doen op een erkend veiligheids- en gezondheidscoördinator en vielen met alle meer kosten van dien helaas daardoor niet onder het vereenvoudigd regime zoals bedoeld in het recente koninklijk besluit van 19 januari 2005 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Dit hield onder meer in dat er niet alleen een coördinatiedagboek, een veiligheids- en gezondheidsplan maar vooral naderhand ook een uitgebreid postinterventiedossier moest worden aangelegd en te gepasteen tijde worden overhandigd aan de particuliere bouwers/-dames.

Naar verluidt kan indien geen postinterventiedossier voorhanden is, zelfs de nieuwgebouwde woning nooit worden verkocht of vervreemd en mag de notaris geen verkoopovereenkomst opstellen, noch een notariële akte verlijden.

Blijkbaar wordt in de praktijk in welbepaalde gevallen vastgesteld dat de veiligheids- en gezondheidscoördinatoren wel hun factuur of ereloonnota hebben uit-

d'intervention ultérieure» ne sont toujours pas délivrés aux maîtres d'ouvrages concernés, alors que les coordinateurs en matière de sécurité et de santé ont bien transmis leur facture ou note d'honoraires et que les habitations familiales occupées dans l'intervalle ont été depuis longtemps déjà inscrites au cadastre et enregistrées par les services de la TVA.

Les questions pratiques à la fois générales et pertinentes suivantes se posent dès lors en la matière.

1. Dans quels délais raisonnables, légaux et/ou administratifs les coordinateurs en matière de sécurité et de santé sont-ils tenus de délivrer de manière ponctuelle et correcte le « dossier d'intervention ultérieure » ?

2.

a) Les maîtres d'ouvrage privés peuvent-ils, tant sur le plan pénal qu'administratif, à chaque fois être sanctionnés personnellement et être tenus pour responsables ou coresponsables lorsque les coordinateurs en matière de sécurité et de santé omettent de délivrer chacun des trois documents requis et particulièrement le « dossier d'intervention ultérieure ».

b) De quels instruments juridiques les consommateurs-maîtres d'ouvrage disposent-ils pour se prémunir contre ce type de sanctions ?

3. De quels instruments juridiques et de quels recours administratifs et autres les maîtres d'ouvrage privés disposent-ils pour s'opposer fermement à cette attitude plutôt laxiste et critiquable de certains coordinateurs en matière de sécurité et de santé ?

4. De tels manquements ou négligences peuvent-ils donner lieu à un dédommagement ? De quelles sanctions les coordinateurs en matière de sécurité et de santé défaillants sont-ils passibles ?

5. À quelles instances territorialement compétentes, locales et/ou centrales ou à quels services de médiation les consommateurs-bâtisseurs lésés peuvent-ils s'adresser pour obtenir tout de même légitimement le « dossier d'intervention ultérieure » ?

6. Les maîtres d'ouvrage sont-ils tenus d'envoyer préalablement une mise en demeure avant d'introduire un recours administratif ou autre ?

7. Les notaires peuvent-ils rédiger un contrat de vente et/ou passer un acte notarié lorsque le dossier d'intervention ultérieure n'est toujours pas disponible en raison de la seule négligence des coordinateurs en matière de sécurité et de santé ? Dans la négative, pour quelles raisons fondées ?

8. Pourriez-vous exposer point par point vos conception et méthode générales, à la lumière de

gereikt, terwijl de drie genoemde werkdocumenten, waarvan inzonderheid het « postinterventiedossier », na meer dan twee jaar nog steeds niet werden aangeleverd aan de rechthebbende particuliere bouwheren/-dames en hun in gebruik genomen gezinswoningen al lang ten kadaster en bij de btw gekend zijn.

Ter zake rijzen dan ook de volgende algemene doch pertinente praktijkvragen.

1. Binnen welke redelijke, wettelijk en/of administratieve termijnen zijn de veiligheids- en gezondheidscoördinatoren verplicht het nauwkeurig opgesteld « postinterventiedossier » stipt en correct af te leveren ?

2.

a) Kunnen particuliere bouwheren/-dames telkens persoonlijk zowel strafrechtelijk als administratief worden gesancioneerd, aansprakelijk en/of (mede)verantwoordelijk gesteld wanneer de veiligheids- en gezondheidscoördinatoren in gebreke blijven wat betreft de aflevering van elk van de drie vereiste stukken en inzonderheid van het « postinterventiedossier » ?

b) Hoe kunnen of moeten de consumentenbouwheren/-dames zich daartegenover juridisch wapenen of beschermen ?

3. Over welke administratieve en andere rechts- of verhaalmiddelen beschikken private bouwheren/-dames om zich krachtdadig te verzetten tegen de eerder lakse en laakkbare houding van sommige veiligheids- en gezondheidscoördinatoren ?

4. Kan voor zo'n tekortkoming of nalatigheid eventueel een schadevergoeding worden geëist en welke sancties kunnen er desgevallend worden genomen ten overstaan van de in gebreke gebleven veiligheids- en gezondheidscoördinatoren ?

5. Tot welke territoriaal bevoegde instanties, lokale en/of centrale besturen of ombudsdienden kunnen de benadeelde consumenten-bouwers zich wenden om het noodzakelijke « postinterventiedossier » toch nog rechtmatig te bekomen ?

6. Dienen de bouwheren/-dames vooraf een ingebrekstellende te versturen vooraleer zij eventueel een administratief beroep of andere rechtsmiddelen wensen in te stellen ?

7. Mogen de notarissen al dan niet een verkoopovereenkomst opstellen en/of notariële aktes verlijden wanneer het postinterventiedossier nog altijd niet beschikbaar is door de loutere nalatigheid van de veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en zo neen, om welke gegronde redenen niet ?

8. Kunt u punt per punt uw algemene ziens- en handelwijze meedelen in het licht van alle ter zake

toutes les dispositions réglementaires en vigueur en la matière et notamment de l'ancien arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et de la loi du 25 ventôse an XI (16 mars 1803) contenant organisation du notariat, telle que modifiée par les lois du 4 mai 1999?

**Réponse du ministre de l'Emploi du 10 janvier 2007, à la question n° 608 de M<sup>me</sup> Trees Pieters du 29 septembre 2006 (N.):**

Vous trouverez ci-après la réponse à vos questions.

Étant donné que vos questions se situent dans le cadre des logements familiaux particuliers, les réponses ne concernent que les constructions dont la surface totale est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

1. Conformément aux dispositions de l'article 4*quinquiesdecies*, 5<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le coordinateur-réalisation transmet le dossier d'intervention ultérieure aux maîtres d'ouvrage lors de la réception provisoire de l'ouvrage, ou, à défaut, lors de la réception de l'ouvrage.

Si le coordinateur-réalisation est engagé en application de l'article 4*decies*, § 2, 3<sup>o</sup> du même arrêté, il transmet toutefois le dossier d'intervention ultérieure au maître d'œuvre qui l'a engagé. Cela concerne ici le cas où aucun maître d'œuvre n'est chargé du contrôle de l'exécution, où aucun maître d'œuvre unique n'est chargé de l'exécution, mais où différents maîtres d'œuvre sont chargés de l'exécution et interviennent successivement de telle façon qu'aucun maître d'œuvre, ni ses entrepreneurs ou ses sous-traitants ne sont présents sur place en même temps que les autres maîtres d'œuvre. Dans ce cas, c'est le tout dernier maître d'œuvre qui intervient sur le chantier, qui transmet le dossier d'intervention ultérieure au maître d'ouvrage.

2.

a) L'article 4*duodecies*, § 2, 4<sup>o</sup> du même arrêté royal dispose que le maître d'œuvre chargé de l'engagement du coordinateur-réalisation veille à ce que ce dernier transmette, à la fin de sa mission, un exemplaire actualisé du plan de sécurité et de santé, de l'éventuel journal de coordination actualisé et du dossier d'intervention ultérieure actualisé au maître d'ouvrage, ou dans le cas de plusieurs maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'ouvrage. Les maîtres d'œuvre concernés sont ceux visés à l'article 4*decies*. Dans la pratique, il s'agit donc de l'architecte ou d'un entrepreneur qui, lors de l'application des dispositions pénales fixées à l'article 87, 2<sup>o</sup> de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur

vigerende réglementation waarvan onder meer sprake in het vorige koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen en in de wet van 25 Ventôse van het jaar XI (16 maart 1803) op het notarisaat, zoals gewijzigd bij de wetten van 4 mei 1999?

**Antwoord van de minister van Werk van 10 januari 2007, op de vraag nr. 608 van mevrouw Trees Pieters van 29 september 2006 (N.):**

Gelieve hierna het antwoord op de gestelde vragen te vinden.

Aangezien uw vragen zich situeren in het kader van particuliere gezinswoningen hebben de antwoorden uitsluitend betrekking op bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

1. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4*quinquiesdecies*, 5<sup>o</sup> van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen draagt de coördinator-verwezenlijking het postinterventiedossier over aan de opdrachtgevers bij de voorlopige oplevering van de werken, of bij ontstentenis, bij de oplevering van de werken.

Indien de coördinator-verwezenlijking aangesteld is in toepassing van artikel 4*decies*, § 2, 3<sup>o</sup> van hetzelfde besluit, draagt hij het postinterventiedossier evenwel over aan de bouwdirectie die hem aanstelde. Het betreft hier het geval waar er geen bouwdirectie is belast met de controle op de uitvoering, geen unieke bouwdirectie belast met de uitvoering, maar waar er verschillende bouwdirecties belast met de uitvoering zijn, die na elkaar tussenkomt op zulks wijze dat geen enkele bouwdirectie, noch haar aannemers of haar onderaannemers gelijktijdig met andere bouwdirecties, hun aannemers of onderaannemers op de bouwplaats aanwezig zijn. In dat geval is het de alleraanstaande bouwdirectie die op de bouwplaats tussenkomt die het dossier aan de opdrachtgever overhandigt.

2.

a) Artikel 4*duodecies*, § 2, 4<sup>o</sup> van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt dat de bouwdirectie belast met de aanstelling van de coördinator-verwezenlijking erop toeziet dat deze bij het einde van zijn opdracht een exemplaar van het geactualiseerde veiligheids- en gezondheidsplan, het eventuele geactualiseerde coördinatiedagboek en het geactualiseerde postinterventiedossier aan de opdrachtgever, of in het geval van meerdere opdrachtgevers, aan de opdrachtgevers overmaakt. De betrokken bouwdirecties zijn deze bedoeld in voormeld artikel 4*decies*. In de praktijk zijn het derhalve de architect of een aannemer die bij toepassing van de strafbepalingen vastgesteld in artikel 87, 2<sup>o</sup> van de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn

travail, porte les responsabilités que vous visez, et non le maître d'œuvre.

b) et 4. Les maîtres d'œuvre concernés peuvent se constituer partie civile dans le cadre de la responsabilité pénale du maître d'œuvre en question, lorsque celui-ci est pénalement poursuivi par le juge pénal.

Ils peuvent également contractuellement s'armer ou se protéger au préalable contre tout manquement du maître d'œuvre en question en reprenant des clauses adéquates dans le contrat qu'ils concluent avec ce maître d'œuvre.

3. Hormis les possibilités mentionnées de se constituer partie civile ou d'une action via le contrat avec le maître d'œuvre concerné, les maîtres d'œuvre peuvent, dans le cas du constat de manquements du coordinateur-réalisation et du maître d'œuvre, déposer plainte auprès de l'administration compétente pour la surveillance du respect de la loi précitée et de ses arrêtés d'exécution. Outre les officiers de la police judiciaire, il s'agit des fonctionnaires chargés de la surveillance de la direction générale Contrôle du bien-être au travail.

5. Comme déjà répondu à la question 3, les maîtres d'œuvre peuvent s'adresser aux officiers de la police judiciaire ou aux fonctionnaires précités. Ceux-ci peuvent établir un procès-verbal d'infraction à la charge du maître d'œuvre ou du coordinateur, selon le cas. Cependant, ce sont les Cours et Tribunaux qui décident de la suite qui est réservée au procès-verbal. Le Service public fédéral Emploi Travail et Concertation sociale ne dispose pas d'un service de médiation.

6. La voie la plus indiquée pour obtenir satisfaction commence par la tentative d'un arrangement entre les parties concernées. La mise en demeure écrite suit le constat par le maître d'œuvre que la mise en demeure orale adressée au coordinateur ou au maître d'œuvre, selon le cas, n'a pas eu le résultat souhaité.

7. Le contenu de l'article 48, qui règle la transmission du dossier d'intervention ultérieure, part de la supposition que des travaux sont effectués sur l'ouvrage cédé auxquels l'arrêté royal du 25 janvier 2001 est d'application et qu'il existe un dossier d'intervention ultérieure. L'obligation à charge du précédent propriétaire de transmettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire est inscrite à l'alinéa premier de l'article précité pour que ce dossier ne soit pas perdu et puisse être utilisé par le nouveau propriétaire pour pouvoir satisfaire à ses obligations en tant que maître d'œuvre, en application de l'article 49, § 1<sup>er</sup>, dans le cas d'éventuels futurs travaux à la

van de werknemers bij de uitvoering van hun werk de door u bedoelde verantwoordelijkheden dragen, niet de opdrachtgever.

b) en 4. De betrokken opdrachtgevers kunnen zich in het kader van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de bouwdirectie in kwestie, burgerlijke partij stellen in geval van een strafrechtelijke vervolging van de betrokkenen door de strafrechter.

Contractueel kunnen zij zichzelf ook vooraf wapenen of beschermen tegen het in gebreke blijven van de bouwdirectie in kwestie door het opnemen van aangepaste bedingen in de overeenkomst met deze bouwdirectie.

3. Behalve voormelde mogelijkheden van burgerlijke partijstelling of actie via de overeenkomst met de betrokken bouwdirectie, kunnen de opdrachtgevers, bij vaststelling van het in gebreke blijven van de coördinator-verwezenlijking en de bouwdirectie, klacht neerleggen bij de overheid bevoegd om toezicht uit te oefenen op de naleving van de geciteerde wet en haar uitvoeringsbesluiten. Naast de officieren van de gerechtelijke politie zijn dit de toezichthoudende ambtenaren van de algemene directie van het Toezicht op het Welzijn op het Werk.

5. Zoals reeds geantwoord op vraag 3 kunnen de opdrachtgevers zich wenden tot de officieren van de gerechtelijke politie of de geciteerde ambtenaren. Deze kunnen proces-verbaal van overtreding opstellen ten laste van de bouwdirectie of coördinator, naargelang het geval. Het zijn echter de Hoven en Rechtbanken die beslissen over het gevolg dat aan het proces-verbaal wordt voorbehouden. De Federale overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg beschikt niet over een ombudsdiest.

6. De meest aangewezen weg om genoegdoening te bekomen begint bij de poging tot regeling tussen de betrokken partijen. De schriftelijke ingebrekkestelling volgt op de vaststelling door de opdrachtgever dat de mondelinge aanmaning gericht aan de coördinator of de bouwdirectie, naargelang het geval, niet het gewenste resultaat oplevert.

7. De inhoud van artikel 48, dat de overdracht van het postinterventiedossier regelt, gaat uit van de veronderstelling dat aan het overgedragen bouwwerk werken zijn uitgevoerd waarop het koninklijk besluit van 25 januari 2001 van toepassing is en dat er een postinterventiedossier is. De verplichting lastens de vorige eigenaar om het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar over te dragen, is in het eerste lid van genoemd artikel ingeschreven om te bewerkstelligen dat dit dossier niet zou verloren gaan en door de nieuwe eigenaar zou kunnen gebruikt worden om, bij eventuele latere werken aan het bouwwerk waarvan laatstgenoemde eigenaar dan opdrachtgever wordt,

construction dont ce dernier propriétaire serait alors le maître d'ouvrage.

La disposition qui prévoit la signature de la transmission du dossier d'intervention ultérieure dans l'acte notarial, a uniquement pour objectif de fournir un justificatif au précédent propriétaire la preuve qu'il a bien respecté son obligation lors de la vente.

L'objectif de l'article 48 est de fournir une injonction positive, mais en aucun cas de rendre impossible la transmission d'un bâtiment ou de rendre punissable le notaire qui établirait un acte notarial en l'absence d'un dossier d'intervention ultérieure qui aurait du être présent.

Cependant, dans ce dernier cas, des problèmes pourraient se poser au nouveau propriétaire lorsqu'il devriendrait maître d'ouvrage des futurs travaux.

#### 8. Sans objet.

aan zijn verplichtingen als opdrachtgever in toepassing van artikel 49, § 1, te kunnen voldoen.

De bepaling die het optekenen van de overhandiging van het postinterventiedossier in de notariële akte voorziet, heeft enkel als doel een bewijsstuk aan de vorige eigenaar te bezorgen dat hij bij de verkoop inderdaad zijn verplichting is nagekomen.

Het doel van artikel 48 is het leveren van een positieve injunctie, maar geenszins om de overdracht van een gebouw onmogelijk te maken of de notaris die een akte zou verlijden in afwezigheid van een postinterventiedossier dat er had moeten zijn, strafbaar te stellen.

Problemen kunnen zich in dit laatste geval evenwel stellen ten aanzien van de nieuwe eigenaar wanneer hij opdrachtgever van latere werken zou worden.

#### 8. Zonder voorwerp.