

LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

RAPPORT BELGE*

B. DE CONINCK
Maître de Conférences à l'UCL
Juge au tribunal de première instance francophone de Bruxelles

I. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

1. Le droit belge distingue deux périodes successives : avant et après l'agrément des travaux.

Avant cette agrément, les obligations contractuelles des parties gardent toute leur emprise. Après celle-ci, le maître de l'ouvrage a en principe approuvé les travaux, déchargeant l'entrepreneur de sa responsabilité contractuelle. Ce dernier reste toutefois tenu de responsabilités spécifiques pour les vices cachés graves et pour les vices cachés véniels - qui n'ont pas être agréés¹ -, ses obligations étant parfois qualifiées d'obligations « postcontractuelles »².

1. Exécution du contrat d'entreprise de construction et responsabilités avant agrément des travaux

2. L'entrepreneur - et de manière générale tous les intervenants dans la construction - est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (art. 1146 et s. C. civ.)³. En substance, il est tenu d'exécuter les travaux conformément aux règles de l'art et aux documents contractuels, dans les délais, et de respecter son obligation d'information⁴.

3. Les constructeurs, en ce compris l'entrepreneur et l'architecte, n'assument, en règle, qu'une obligation de moyens. Il appartient dès lors au maître de l'ouvrage de prouver leur faute, quand bien même, comme nous le verrons, l'action est fondée sur les articles 1792 et

* Version provisoire rédigée en vue du séminaire du GRERCA qui se tiendra à Tours les 18 et 19 septembre 2015.

¹ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *Handboek Bouwrecht* (éd. K. Deketelaere, M. Schoups et A. L. Verbeke), 2^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 611, n°V.89.

² A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *Les dossiers du Journal des Tribunaux*, n°89, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 246, n°316.

³ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 614, n°V.98.

⁴ Voy. A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction », vol. 1, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Titre II, Livre 23, Kluwer, 2008, pp. 13 et s. ; W. GOOSSENS, « De aansprakelijkheid van de aannemer », *Handboek Bouwrecht*, Anvers, Intersentia, 2004, pp. 887 et s., n°XI.86 et s.. Il n'entre pas dans l'objet de la présente synthèse de décrire l'ensemble des obligations spécifiques de l'entrepreneur et des autres intervenants de la construction. Sur ces questions, voy. notamment, pour la jurisprudence récente, A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, pp. 69 et s.

2270 du Code civil (responsabilité décennale pour vices graves)⁵. Il n'existe donc pas, en droit belge, de présomption de faute de l'entrepreneur⁶, ni de l'architecte.

4. Ceci étant, les parties peuvent avoir souscrit une obligation de résultat, auquel cas, si le résultat n'est pas atteint, l'entrepreneur ou l'architecte ne pourra se libérer de sa responsabilité que s'il prouve le cas de force majeure⁷.

Les critères permettant de dégager une obligation de résultat ne sont pas clairement déterminés. Les juges se livrent à une analyse *in concreto*⁸. A défaut de disposition légale ou contractuelle claire, la jurisprudence publiée fait apparaître qu'ils tiennent notamment compte de l'aléa qui entoure l'obligation souscrite : plus cet aléa est faible, plus ils ont tendance à reconnaître une obligation de résultat^{9,10}. L'obligation de résultat trouve ainsi plus facilement un terrain d'élection dans les cas de vices du sol et de vices de matériaux et est d'autant plus reconnue que la spécialisation de l'entrepreneur est grande¹¹. S'agissant de l'architecte, l'obligation de résultat se rencontre plus fréquemment dans le cadre de son obligation de concevoir le projet, en ce qu'il porte sur des éléments essentiels comme la stabilité de l'immeuble, son étanchéité ou encore son isolation thermique ou acoustique¹².

5. Entrepreneur et architecte étant chargés de missions distinctes, la faute de l'architecte n'entraîne pas *ipso facto* celle de l'entrepreneur, qui n'est en principe pas tenu des fautes dans

⁵ Voy. Cass., 15 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1171 (rendu en matière de vices graves) ; Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339 (rendu en matière de contrat d'entreprise mobilière).

⁶ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, 2012, p. 246.

⁷ On rappellera l'arrêt du 18 octobre 2001 de la Cour de cassation belge aux termes duquel : « (...) une obligation de résultat oblige le débiteur à obtenir un résultat, à moins qu'il ne prouve l'existence de la force majeure qu'il invoque » et que « le juge qui considère que cette preuve n'est pas apportée n'est pas tenu de constater la faute du débiteur » (Cass., 18 octobre 2001, *Pas.*, 2001, I, p. 1656, rendu dans le cadre d'une obligation de résultat de restitution).

⁸ Pour un relevé de la jurisprudence récente ayant retenu que les constructeurs avaient souscrit une obligation de résultat, voy. A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, 2012, pp. 92 et s., n°97 et s.. Voy. aussi M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *Droit de la responsabilité. Questions choisies*, CUP, vol. 157, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 220.

⁹ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) », *Droit de la construction*, CUP, Liège, Anthémis, 2010, p. 191. Voy. notamment sur cette question B. DUBUISSON, « Questions choisies en droit de la responsabilité contractuelle », *La théorie générale des obligations*, Liège, éd. Formation permanente CUP, 1998, pp. 103 et s. Voy. aussi J. DEWEZ, « Responsabilité de l'entrepreneur : de l'obligation de résultat à l'obligation de moyen », note sous Comm. Mons, 17 avril 2008, *R.G.D.C.*, 2009, pp. 106 et s..

¹⁰ S'agissant du « promoteur-coordonateur », on signalera l'arrêt de la Cour de cassation du 21 octobre 2010 : « L'arrêt énonce que la demanderesse a signé avec les défendeurs une convention en qualité de « promoteur-coordonateur », qu'elle y offre « un certain nombre de services globalisés en vue d'assurer la fourniture d'un ouvrage « clé sur porte » pour un prix forfaitaire et dans un délai déterminé » et que l'architecte, comme les autres intervenants dans la réalisation de l'immeuble, ont été désignés par l'administrateur de la demanderesse. Par ces énonciations, l'arrêt motive régulièrement et justifie légalement sa décision que la demanderesse est tenue de l'obligation de résultat de procurer aux défendeurs un immeuble exempt de vices de construction, cette obligation consistant à répondre « non seulement des fautes commises par les constructeurs [...] auxquels il [a] fait appel mais également des désordres qui ne seraient pas imputables à une faute de ces constructeurs et dont il ne pourrait s'exonérer par la démonstration d'une cause étrangère libératoire » (Cass., 21 octobre 2010, *Pas.*, 2010, p. 2735, n°622, conclusions non conformes du M.P.).

¹¹ C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 252 et s., n°17 et s.

¹² K. UYTTERHOEVEN, « De aansprakelijkheid van de architect », *Handboek Bouwrecht*, Anvers, Intersentia, 2004, p. 852, n°XI.17.

la conception de l'ouvrage. Selon un principe de contrôle réciproque, l'entrepreneur peut cependant être tenu responsable de défauts dans la conception, notamment dans les plans, si ces défauts étaient manifestes et qu'un entrepreneur normalement compétent aurait dû les relever¹³. L'intensité de cette responsabilité s'accroît avec la spécialisation de l'entrepreneur¹⁴.

6. Précisons enfin que les règles relatives à la responsabilité contractuelle sont en principe supplétives de sorte que les parties peuvent convenir de clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité, pour autant que ces dernières n'exonèrent pas l'agent de sa faute intentionnelle ou de son dol, ne vident pas le contrat de sa substance ou encore ne soient pas contraires à des dispositions impératives ou d'ordre public¹⁵.

2. Responsabilité après agréation des travaux

7. L'agréation des travaux¹⁶ n'est pas définie par la loi.

En pratique, elle a souvent lieu lors de la réception¹⁷ des travaux, qui peut être expresse ou tacite, en fonction des circonstances de fait particulières de la cause, que le juge du fond sera amené à apprécier¹⁸.

Par cette agréation, le maître de l'ouvrage¹⁹ reconnaît que l'entrepreneur et l'architecte ont, en apparence du moins, satisfait à leurs obligations contractuelles et renonce, en principe, à mettre en cause leur responsabilité contractuelle²⁰, sous réserve de points éventuellement réservés, de la responsabilité pour vices cachés véniels et de la responsabilité décennale²¹.

L'agréation constitue donc un acte juridique unilatéral.²²

¹³ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « la responsabilité des professionnels de la construction », vol. 2, *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Titre II, Livre 23bis, Kluwer, 2008, p. 42 ; W. GOOSSENS, « De aansprakelijkheid van de aannemer », *op. cit.*, p. 886, n°XI.85.

¹⁴ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, pp. 292 et s., n°379 et s. ; M.-A. FLAMME, Ph. FLAMME, A. DELVAUX et Fr. POTTIER, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 1990-2000 », *Les dossiers du Journal des Tribunaux*, n°29, Bruxelles, Larcier, pp. 357, n°428. Voy. déjà Cass., 25 avril 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 765.

¹⁵ Voy. sur le régime général applicable aux clauses exonératoires et limitatives de responsabilité : E. MONTERO, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité », *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, Bruylant, 2001, pp. 408 et s. ; P. WERY, *Droit des obligations, vol. 1. Théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 656 et s. ; P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations, De Page. Traité de droit civil belge*, t.2, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 1701 et s.

¹⁶ En néerlandais « aanvaarding », ce qui se traduit littéralement par « acceptation ».

¹⁷ Le terme « réception » est souvent utilisé, mais ne connaît pas d'acceptation technique unanimement admise. Nous préférons celui d'agréation, qui, plus que du simple achèvement matériel des travaux ou de la délivrance de ceux-ci, rend bien compte de la volonté du maître de l'ouvrage d'approuver les travaux.

¹⁸ Voy. Cass., 26 octobre 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 2167.

¹⁹ Qui a d'ailleurs l'obligation de recevoir les travaux, sauf à pouvoir refuser la réception pour des motifs suffisamment sérieux et non abusifs.

²⁰ Voy. notamment Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 303.

²¹ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) », *op. cit.*, p. 198, n°16 ; K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 611, n°V.89

²² A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, p. 180, n°210.

8. Bien qu'elle puisse être unique, en matière de construction immobilière, la réception se déroule souvent en deux phases : la réception provisoire et la réception définitive²³.

Les parties peuvent modaliser les effets de l'une et de l'autre. Les clauses contractuelles prévoient souvent que la réception provisoire constate l'achèvement des travaux et vaut agrégation de ceux-ci²⁴.

Conformément au principe de la relativité des effets internes du contrat (art. 1165 C. civ.), ces clauses ne peuvent être opposées aux tiers et ces derniers ne peuvent s'en prévaloir. Ainsi, l'architecte ne pourrait pas se prévaloir d'une clause d'un contrat entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage, auquel il est tiers, précisant le moment auquel la garantie décennale prend cours²⁵.

A défaut de stipulations contractuelles, la Cour de cassation a précisé les effets de ces réceptions. Ainsi, aux termes de plusieurs arrêts, la réception provisoire a pour effet de constater l'achèvement des travaux et fait courir le délai dans lequel le maître de l'ouvrage peut vérifier de façon plus approfondie leur bonne exécution, alors que par la réception définitive, il agréé ces travaux, c'est-à-dire qu'il reconnaît leur bonne exécution apparente²⁶. La garantie décennale ne court qu'à partir de cette dernière.

1. Responsabilité décennale pour vices graves

9. La responsabilité décennale de l'entrepreneur et de l'architecte est prévue par les articles 1792²⁷ et 2270²⁸ du Code civil. Elle est de nature contractuelle²⁹.

10. Bien que ces deux dispositions ne visent que l'entrepreneur et l'architecte, il n'est plus discuté que tout intervenant³⁰ qui participe à la construction d'un immeuble, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, peut voir sa responsabilité engagée sur la base de la responsabilité décennale³¹.

Ainsi, sont également tenus de cette responsabilité : le promoteur immobilier – dans tous les cas où le contrat conclu avec son client entre dans le champ d'application de la loi Breyne³² et

²³ Si le contrat est soumis à la loi (dite Breyne) réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (*M.B.*, 11 septembre 1971), la réception doit se réaliser en deux étapes (art. 9).

²⁴ B. LOUVEAUX, « Réception, livraison, agrégation de travaux privés », obs. sous Mons, 27 mai 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1622. Notons au surplus que cette pratique contractuelle n'est pas interdite par la loi Breyne (voy. L. ROUSSEAU, « Les spécificités de la réception dans le cadre de la loi Breyne », *Res. Jur. Imm.*, 2013/3-4, p. 183).

²⁵ Cass., 22 octobre 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 1379.

²⁶ Cass., 4 mars 1977, *Pas.*, 1977, I, p. 721 ; Cass., 24 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 716 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) », *op. cit.*, p. 200, n°17.

²⁷ « Si l'édifice construit à prix fait, péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans ».

²⁸ « Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés ».

²⁹ Cass. (1^{re} ch.), 15 septembre 1989, *Pas.*, 1990, I, p. 65.

³⁰ Nous n'aborderons pas ici la question des éventuelles immunités dont peut se prévaloir l'agent fautif, notamment sur la base de l'article 18 de la loi du 3 juillet 1978 sur le contrat de travail.

³¹ C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 261, n°27.

³² Art. 6 de la loi (dite loi Breyne) réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971 ; voy. pour la responsabilité du promoteur,

lorsqu'il s'est engagé dans les liens d'un contrat d'entreprise dans les autres hypothèses -, l'ingénieur-conseil³³ et le bureau d'étude³⁴, le bureau de contrôle technique, s'il a commis une faute à l'origine des vices graves³⁵, ou encore le sous-traitant entrepreneur, lorsqu'il est assigné par l'entrepreneur principal³⁶. Selon la doctrine belge, le coordinateur sécurité et santé n'est, en règle, pas redevable de la responsabilité décennale, à moins qu'il ne se soit effectivement chargé de certaines tâches de conception ou qu'il ait manqué à son devoir de réagir après avoir constaté un problème technique³⁷.

11. Le droit belge admet que l'action en responsabilité décennale est transmise aux différents acquéreurs de l'immeuble affecté de défauts graves, tout comme celle en responsabilité pour vices cachés véniels, en sa qualité d'accessoire de la chose³⁸³⁹.

notamment, A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « la responsabilité des professionnels de la construction », vol. 2, *op. cit.*, p. 87.

³³ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, *Ibidem*, p. 73.

³⁴ K. MARCHAND, « De ingénieur en het studiebureau », *Handboek Bouwrecht* (éd. K. Deketelaere, M. Schoups et A. L. Verbeke), 2^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 1004, n°V. 1126.

³⁵ Le juge devra analyser quelle était la portée du contrat souscrit par le bureau d'étude, pour vérifier si les obligations souscrites portaient sur la conception ou l'exécution de l'immeuble (voy. F. BURSENS, « Het controleorganisme », *Handboek Bouwrecht* (éd. K. Deketelaere, M. Schoups et A. L. Verbeke), 2^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 996, n°v.1100 ; C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 264, n°34).

³⁶ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuele aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 621., n°V.122.

En principe, en sa qualité d'agent d'exécution, le sous-traitant ne peut être considéré comme un tiers par rapport au maître de l'ouvrage, avec lequel il n'a, par ailleurs, pas de relation contractuelle. Il ne peut être assigné par ce dernier, que ce soit sur une base contractuelle ou extracontractuelle (sauf respect de conditions strictes) (voy. encore récemment Cass., 26 avril 2002, *Pas.*, 2002, I, p. 1017 ; Cass., 14 mai 2004, *Pas.*, 2004, I, p. 836 ; Cass., 2 février 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 265 ; voy. sur cette question P. WERY, *Droit des obligations*, vol. 1. Théorie générale du contrat, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 606 et s. ; voy. aussi plus spécialement en matière de construction : N. CARETTE, « Samenloop en co-existentie van contractuelle en buitencontractuele aansprakelijkheid », *Handboek Bouwrecht* (éd. K. Deketelaere, M. Schoups et A. L. Verbeke), 2^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 665 et s., n°V.252 et s. ; N. CARETTE, « Over samenloop en co-existentie van aansprakelijkheden in het bouwrecht », *TBO*, 2013, pp. 205 à 207). La notion d'agent d'exécution, avec l'immunité qui y est attachée, est le corollaire de la responsabilité contractuelle du fait d'autrui, voy. encore sur cette question R.O. DALCQ et Chr. DALCQ, « Quelques réflexions sur l'immunité de l'agent d'exécution », *Liber Amicorum Jean-Luc Fagnart*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2008, p. 455 et s.

³⁷ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « la responsabilité des professionnels de la construction », vol. 2, *op. cit.*, p. 111 ; F. BURSENS, « De veiligheidscoördinator », *Handboek Bouwrecht* (éd. K. Deketelaere, M. Schoups et A. L. Verbeke), 2^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2013, p. 979, n°v.1068. Mme C. BURETTE et Monsieur B. KOHL font observer que, d'une part, la réglementation qui organise le statut du coordinateur sécurité et santé est muette quant à sa responsabilité décennale éventuelle, que, d'autre part, ce coordinateur est investi d'une mission qui ne porte pas sur la conception, l'exécution ou le contrôle du cahier des charges et des plans. S'il s'aventurait sur ce terrain, il outrepasserait alors sa mission contractuelle et seule sa responsabilité extracontractuelle pourrait être engagée (C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 267, n°37).

³⁸ Voy. encore récemment Cass., 29 février 2008, *Pas.*, 2008, I, p. 587, la Cour rappelant à cette occasion que l'entrepreneur conserve, en règle, à l'égard de l'acheteur, les droits et les exceptions qu'il pouvait opposer au vendeur, dont l'exception d'inexécution (en l'espèce pour défaut de paiement de sommes).

Si l'immeuble est vendu au cours de la procédure introduite par le vendeur sur la base de l'article 1792 du Code civil, l'action reste toutefois dans son patrimoine, sauf si les conditions de vente ou un acte distinct stipule la cession de cette action à l'acheteur (Cass., 15 septembre 1989, *Pas.*, 1990, I, p. 65).

³⁹ On rappellera en outre l'article 577-9, §1^{er}, al. 2, du Code civil : « L'association des copropriétaires est en droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit ». Alors que la question était controversée, l'introduction de cette disposition dans le Code civil autorise désormais l'association des copropriétaires à agir sur la base de la responsabilité décennale (voy. C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, p. 27, n°71).

12. La responsabilité décennale ne vise pas seulement la protection de intérêts du maître de l'ouvrage, mais aussi la sécurité publique, qui pourrait être affectée par l'instabilité des bâtiments⁴⁰. En conséquence, elle est d'ordre public, ce qui explique qu'elle s'applique également en cas de vice apparent au moment de l'agrégation⁴¹ et que les parties ne peuvent y déroger par des clauses conventionnelles contraires⁴².

13. Il s'agit d'une responsabilité à base de faute, de sorte que le maître de l'ouvrage doit prouver un manquement contractuel à charge de l'entrepreneur ou de l'architecte⁴³. Ici encore, il n'existe pas de présomption de connaissance du vice, contrairement à ce que connaît le droit de la vente pour le vendeur professionnel.

14. Elle n'est susceptible d'être engagée que pour des vices graves de la construction ou du sol, qui mettent en péril la stabilité ou la solidité des gros ouvrages immobiliers⁴⁴. Bien que certaines décisions de fond l'aient reconnu⁴⁵, il semble acquis que le droit belge ne permet pas de mettre en œuvre la responsabilité décennale lorsqu'un vice rend l'ouvrage impropre à sa destination, s'il n'affecte pas sa solidité ou sa stabilité, refusant donc la conception fonctionnelle du vice⁴⁶.

15. Conformément au droit commun, si plusieurs intervenants ont commis une faute en lien causal avec le même dommage, le maître de l'ouvrage peut demander leur condamnation *in solidum*.

Dans la pratique, les contrats contiennent régulièrement des clauses par lesquelles les constructeurs, et particulièrement les architectes, écartent la possibilité d'une condamnation *in solidum*. La validité de ces clauses était admise par la majorité de la doctrine et de la jurisprudence⁴⁷, mais restait controversée⁴⁸. Leur sort semble désormais scellé. Dans un arrêt du 5 septembre 2014, la Cour de cassation a décidé que la clause par laquelle l'architecte, en cas de fautes concurrentes, n'est redevable de dommages et intérêts qu'à concurrence de sa part dans la réalisation du dommage, implique une limitation de la responsabilité de

⁴⁰ Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983.

⁴¹ Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 303 ; Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983.

⁴² A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, p. 255, n°333.

⁴³ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 624, n°V.131.

⁴⁴ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, p. 256, n°334 ;

⁴⁵ Dont une décision, isolée, du 9 mai 2003 de la cour d'appel de Bruxelles, mais qui finalement refuse la responsabilité décennale, concluant à un vice caché véniel (Bruxelles (5^{ème} ch.), 9 mai 2003, *Entr. et dr.*, 2009, p. 81, note B. VAN LIERDE).

⁴⁶ W. GOOSSENS, « De aansprakelijkheid van de aannemer », *op. cit.*, p. 892, n°XI.95 ; B. KOHL, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) », *op. cit.*, p. 209, n°21 ; K. UYTTERHOEVEN, « Tien jaar de tienjarige aansprakelijkheid. Een kritische reflectie over de stevigheid van de artikelen 1792 en 2270 BW », *TBO*, 2012, p. 227, n°11 ; K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, 2013, pp. 621 et s., n°V.125 et s. Voy. aussi : C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 249, n°13.

⁴⁷ Voy. notamment : B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *Droit de la construction. Actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, A.S.B.L. Editions du jeune barreau de Liège, 2006, p. 374.

⁴⁸ Voy. C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 272, n°43.

l'architecte à l'égard du maître de l'ouvrage sur la base de l'article 1792 du Code civil et que, dans cette mesure, elle est contraire à l'ordre public⁴⁹.

16. Le délai de dix ans est un délai de garantie et un délai d'action, en ce sens que le maître de l'ouvrage ne peut mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte que pendant ce délai - et ce peu importe que le vice soit apparu ou non pendant cette période de dix ans -, mais aussi qu'il peut - et doit - agir avant l'échéance de ce délai, sans toutefois être tenu d'agir dans un délai utile, raisonnable ou encore suffisamment bref⁵⁰.

17. Le délai court à partir de l'agrégation⁵¹. Il s'agit d'un délai préfix, qui ne peut être ni suspendu ni interrompu. La citation au fond⁵² doit donc intervenir avant son échéance⁵³. La jurisprudence de fond, appuyée par la doctrine, admet toutefois qu'une reconnaissance certaine et non équivoque de responsabilité a pour effet d'interrompre le délai de dix ans de responsabilité décennale⁵⁴.

18. Compte tenu de son caractère d'ordre public, à tout le moins en ce qui concerne la protection de l'intérêt public lié à la sécurité des ouvrages concernés, ce délai ne peut être abrégé par les parties.

La question de la prolongation du délai de responsabilité décennale reste quant à elle controversée⁵⁵.

19. Des difficultés peuvent surgir lorsque, après qu'une procédure a été introduite dans la période de dix ans, de nouveaux désordres apparaissent à d'autres endroits de l'immeuble voire à d'autres immeubles, après que le délai de dix ans soit échu.

Aux termes de deux arrêts, statuant sur des pourvois invoquant la violation des articles 1792 et 2270 du Code civil, la Cour de cassation belge a décidé qu' « une action qui est intentée

⁴⁹ Cass., 5 septembre 2014, *R.G.A.R.*, 2015, 15200.

⁵⁰ Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 736 (qui casse la décision ayant déclaré l'action irrecevable à défaut d'avoir été introduite dans un court délai) ; Cass., 2 février 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 270 (qui affirme clairement qu'il n'est pas requis que l'action soit intentée dans un délai raisonnable, quand bien même le vice est caché).

⁵¹ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuele aansprakelijkheid », *op. cit.*, pp. 624., n°V.132.

⁵² En droit belge, la citation en référés ne suffit pas, en règle, à interrompre le délai de responsabilité décennale comme l'a décidé la Cour de cassation dans un arrêt du 17 février 1989 (*Arr. Cass.*, 1988-1989, p. 691), dans une affaire où le maître de l'ouvrage avait sollicité la désignation d'un expert en référés, en invoquant la responsabilité décennale. Il nous semble toutefois que la solution pourrait être nuancée, en fonction de l'objet de la demande devant le tribunal des référés, spécialement en cas de demande ayant pour objet une mesure d'anticipation.

⁵³ Qui, s'agissant d'un délai préfix, n'interrompt pas, à proprement parler, ce délai (voy. M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *La prescription extinctive*, Bruxelles, Bruylant, Paris, L.G.D.J., 2010, p. 156, n°25).

⁵⁴ M.-P. NOËL, *Ibidem*, p. 158, n°29 ; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction », vol. 1, *op. cit.*, p. 121. Sur la question de l'interruption du délai préfix par la réalisation de travaux de réfection, voy. notamment C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 277, n°48.

⁵⁵ En faveur de la possibilité d'une prolongation du délai : C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 278, n°49 et la jurisprudence citée. *Contra*, voy. notamment K. UYTTERHOEVEN, « Tien jaar de tienjarige aansprakelijkheid. Een kritische reflectie over de stevigheid van de artikelen 1792 en 2270 BW », *op. cit.*, p. 228, n°15 ; K. UYTTERHOEVEN, « De contractuele aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 626., n°V.138 et la jurisprudence citée ; B. VAN LIERDE, « « Conventionele verlenging van de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid ? », note sous Gand, 21 décembre 2007, *Entr. et dr.*, 2011, p. 165. Voy. encore sur cette question R. DE WIT, « Enkele beschouwingen over artikel 1792 BW », note sous Liège, 1^{er} décembre 2011, *Entr. et dr.*, 2014, p. 187.

dans ce délai soustrait à la déchéance une action intentée sur la base de nouvelles conséquences, pour un certain édifice, d'un même vice et d'un même manquement contractuel dans la conception ou dans l'exécution » et qu' « à cet égard, le contenu de la demande doit ressortir de l'action intentée en temps utile ». Il appartient dans ce cas au juge saisi du litige pour autant qu'il « ne méconnaisse pas la foi due à l'acte introductif, de décider si le maître de l'ouvrage a limité sa demande initiale au dommage qu'il mentionne dans l'acte à propos d'un édifice déterminé, ou s'il a visé un dommage ultérieur éventuel à cet édifice ou à des édifices qui étaient aussi confiés à l'entrepreneur ou à l'architecte dans un même cadre contractuel »⁵⁶. Dans un de ses arrêts la Cour ajoute que « La circonstance que le nouveau dommage se situe à un autre endroit que le dommage pour lequel l'indemnité originaire est demandée ou que le demandeur n'a pas formulé de réserve pour un autre dommage éventuel lorsqu'il intente la demande originaire, n'exclut pas en soi que la nouvelle demande concerne de nouveaux effets, pour un édifice déterminé, d'un même vice et d'un même manquement contractuel dans la conception ou dans l'exécution »⁵⁷.

2. Responsabilité pour vices cachés véniels

20. L'agrément – selon les cas lors de la réception provisoire ou définitive – ne décharge pas l'entrepreneur de sa responsabilité quant aux vices cachés, même si ceux-ci n'affectent pas la solidité du bâtiment ou d'un de ses éléments essentiels⁵⁸.

21. Cette responsabilité pour vices cachés véniels s'applique à tout contrat d'entreprise et pas seulement en matière de construction⁵⁹. Elle vise tout intervenant dans le processus de construction, avec lequel un contrat d'entreprise est souscrit⁶⁰.

22. Il s'agit d'une responsabilité pour faute de nature contractuelle qui ne relève pas de l'ordre public⁶¹. Les parties sont dès lors libres d'y déroger, sauf dispositions légales contraires, et dans les limites de la validité des clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité déjà exposées ci-dessus.

Le maître de l'ouvrage supporte en conséquence la charge de la preuve du vice caché⁶².

23. Le vice est caché lorsque le maître de l'ouvrage ne pouvait en déceler l'existence, même en germe⁶³, et ne le connaissait pas⁶⁴, lors de l'agrément, ce qui relève de l'appréciation souveraine du juge du fond⁶⁵.

⁵⁶ Cass., 27 octobre 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 2190 ; Cass., 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 2855.

⁵⁷ Cass., 27 octobre 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 2190.

⁵⁸ Voy. Cass., 13 mars 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 708 ; Cass., 25 octobre 1985, *Pas.*, 1986, I, p. 226 ; Cass., 18 mai 1987, *Pas.*, 1987, I, p. 1125 ; Cass., 15 septembre 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 730.

⁵⁹ M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *op. cit.*, p. 214, n°7.

⁶⁰ Comme l'architecte, le bureau d'étude, l'ingénieur en stabilité, etc... voy. K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 630, n°V.145.

⁶¹ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 630, n°V.144.

⁶² W. GOOSSENS, « De aansprakelijkheid van de aannemer », *op. cit.*, p. 891, n°XI.92.

⁶³ A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction », vol. 1, *op. cit.*, p. 122.

⁶⁴ Voy. Cass., 12 janvier 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 35.

⁶⁵ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuelle aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 630, n°V.146. Pour une analyse de la jurisprudence de fond, voy. notamment : A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, p. 264, n°346 ; M.-A. FLAMME, Ph. FLAMME, A. DELVAUX et Fr. POTTIER, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 1990-2000 », *op.*

24. Le vice s'entend d'une caractéristique anormale qui affecte la valeur de l'immeuble ou son utilisation prévisible de telle sorte que si le maître de l'ouvrage l'avait connu, il n'aurait pas contracté ou aurait contracté à d'autres conditions⁶⁶.

25. Si les dispositions propres à la vente - et notamment l'article 1648 du Code civil qui impose à l'acheteur d'agir à « bref délai » - ne sont pas applicables au contrat d'entreprise, la jurisprudence exige que l'action fondée sur les vices cachés soit intentée dans un délai utile à partir de la découverte du vice⁶⁷. Au-delà de ce délai, on considère que le maître d'ouvrage a tacitement agréé le défaut⁶⁸. Le respect d'un délai utile permet également de ne pas mettre en péril les opérations de constatations nécessaires pour trancher le litige⁶⁹. La question du respect de cette condition relève de l'appréciation souveraine du juge du fond, aucun délai chiffré n'étant prévu⁷⁰.

26. Le délai de prescription de l'action du maître de l'ouvrage est celui, de droit commun, de l'action personnelle en responsabilité contractuelle, soit 10 ans, à partir de l'agrément⁷¹. Certains auteurs, faisant référence à de la jurisprudence de fond, soutiennent qu'il s'agirait ici également d'un délai préfix⁷². Cette thèse, fondée, semble-t-il, sur le motif qu'il ne se concevrait pas d'accorder plus de droits au maître de l'ouvrage dans le cas de vices cachés véniels que dans celui des vices graves⁷³, n'est toutefois pas obvie. A notre connaissance, aucune décision de la Cour de cassation ne l'a consacrée. Elle n'est unanime ni dans la jurisprudence de fond⁷⁴, ni en doctrine⁷⁵. Elle s'accommode par ailleurs difficilement de la

cit., pp. 222 et s., n°272 et s. ; M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *op. cit.*, 2015, p. 217.

⁶⁶ K. UYTTERHOEVEN, « De contractuele aansprakelijkheid », *op. cit.*, pp. 631, n°V.147 ; C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 248, n°13 et p. 285, n°58.

⁶⁷ Voy. notamment Cass., 8 avril 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 921 ; Cass., 15 septembre 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 730.

⁶⁸ B. KOHL, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) », *op. cit.*, p. 204, n°19.

⁶⁹ Dans ce sens : B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *op. cit.*, 2006, p. 362.

⁷⁰ Pour une analyse de la condition du délai utile, voy. M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *op. cit.*, 2015, pp. 222 et s.

⁷¹ B. KHOL, « L'action en garantie des vices cachés doit-elle être initiée endéans le délai de prescription décennal ? », *Liber Amicorum François Glansdorff et Pierre Legros*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 207.

⁷² Voy. notamment A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction », vol. 1, *op. cit.*, p. 125 ; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, « Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011 », *op. cit.*, p. 267, n°350 (qui citent notamment une décision récente du tribunal de première instance d'Anvers (Civ. Anvers (12^{ème} ch.), 21 octobre 2010, *T.B.O.*, 2011, p. 177) ; M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *op. cit.*, 2015, p. 222, qui s'exprime toutefois avec prudence, relavant qu'il « semble » que ce délai soit un délai préfix, et citant de la jurisprudence en sens contraire ; J.-F. HENROTTE, « La durée de l'action en responsabilité fondée sur les vices cachés véniels à l'égard des entrepreneurs et architectes », obs. sous Liège, 31 mai 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1507.

⁷³ M. DUPONT, « La responsabilité des constructeurs pour vices cachés (véniels) », *op. cit.*, p. 222.

⁷⁴ Voy. notamment Bruxelles (2^{ème} ch.), 14 janvier 2009, *R.G.A.R.*, 2010, 14591, où la cour d'appel décide que le délai des articles 1792 et 2270 du Code civil n'est pas un délai de forclusion général « qui mettrait fin de manière définitive à toute possibilité d'intenter la moindre action ou demande relative à la responsabilité des constructeurs, quelle qu'en soit le fondement » mais analyse en réalité la question de savoir si la condition de l'action dans un délai utile permet, ou non, de dépasser le délai décennal, lorsque les désordres ne sont apparus qu'à la veille de son échéance. L'arrêt ne fait pas référence à l'article 2262bis du Code civil.

⁷⁵ Voy. notamment C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 288, n°62 ; K. UYTTERHOEVEN, « De contractuele aansprakelijkheid », *op. cit.*, p. 632, n°V.151.

référence à l'article 2262*bis* du Code civil, qui assoit le délai de prescription de droit commun de l'action personnelle, notamment en matière de responsabilité contractuelle⁷⁶.

27. Contrairement à la responsabilité décennale pour vices graves, il faut donc opérer une distinction entre le délai de garantie et le délai d'action. Ainsi, si l'entrepreneur peut être actionné que dans un délai de 10 ans suivant l'agrégation, le maître de l'ouvrage doit respecter un délai de procédure en ce qu'il doit agir dans un délai utile suivant la découverte du vice⁷⁷.

II. RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE

Les règles qui gouvernent la responsabilité extracontractuelle des divers intervenants dans la construction de l'immeuble ont celles du droit commun.

On peut dès lors se permettre d'être très bref, dès lors que la responsabilité pour troubles anormaux de voisinages, fondée sur l'article 544 du Code civil, fait l'objet d'un rapport distinct.

Les constructeurs pourront ainsi voir leur responsabilité aquilienne engagée sur la base des articles 1382, 1383, 1384 al. 1^{er} et 1384, al. 3 du Code civil, pour autant que les conditions d'application de ces dispositions soient réunies.

Louvain-la-Neuve, le 16 juillet 2015

⁷⁶ La nature du délai – soit un délai de prescription – a également une incidence quant à la liberté des parties de l'abrégé ou de le prolonger.

⁷⁷ K. UYTTERHOEVEN, « Tien jaar de tienjarige aansprakelijkheid. Een kritische reflectie over de stevigheid van de artikelen 1792 en 2270 BW », *op. cit.*, p. 228, n°14 ; W. GOOSSENS, « De aansprakelijkheid van de aannemer », *op. cit.*, p. 892, n°XI.94.