

# Coin de l'expert



**Benoît Kohl**

Avocat, Stibbe  
Chargé de cours, Ulg

## Harmonisation et construction

Dans l'Union européenne, le droit de la construction ressemble toujours à un joyeux patchwork. Cette situation n'est pas sans poser certaines difficultés, spécialement dans le secteur résidentiel.

Des régimes juridiques spécifiques ont été mis en place, dans de nombreux pays, pour assurer une protection particulière à ceux qui font appel à un professionnel, lorsque l'immeuble à construire est destiné au logement. En Belgique, cette protection est organisée, entre autres, par la loi «Breyne», bien connue des professionnels de la construction. Ce souci de protection trouve sa justification dans le fait qu'il existe un déséquilibre entre le «citoyen lambda» et le professionnel, parce que ce dernier est souvent à même d'imposer ses conditions à son client, mais aussi, parce que, souvent, c'est le client qui assure le préfinancement de la construction: bien avant que l'édifice commence à ressembler à une habitation, le client est obligé de payer «pour voir les murs sortir de terre».



*La protection du consommateur passera par une mutualisation du risque, dans le secteur du logement.*

Avec tous les risques que cela comporte dans l'évolution du chantier: retards dans les travaux, faillite du professionnel, immeuble inachevé alors qu'on doit déménager d'urgence, etc..

Dans le secteur résidentiel, le particulier est donc de plus en plus souvent considéré comme un «consommateur» de la construction, auquel il convient d'offrir certaines des protections et recours qui bénéficient aux autres consommateurs en général. La consommation du bien d'habitation s'est encore accrue à mesure que les populations européennes sont devenues plus mobiles et déménagent plus fréquemment.

### EN BELGIQUE

Une certaine harmonisation des mesures de protection du consommateur existant dans ce secteur paraît souhaitable, car les disparités parfois importantes qui apparaissent d'un pays à l'autre sont sources d'insécurité et d'autres inconvénients. En Belgique, dans les régions limitrophes, mais aussi à Bruxelles, un nombre sans cesse croissant de ressortissants européens se portent acquéreurs de logements neufs ou en construction.

Une harmonisation est-elle possible? Si l'on analyse le droit de différents États membres, l'on constate qu'il est possible de dégager certains principes communs et d'avancer ainsi quelques propositions d'harmonisation. Ces propositions concernent d'abord la formation du contrat avec le consommateur de logement, qui devrait contenir certai-

nes mentions minimales obligatoires, rassemblées autour des quatre principaux axes d'information: description précise de l'immeuble à construire, mention du prix (et des modalités de paiement), du délai d'exécution et, enfin de l'existence des garanties portant sur l'achèvement ainsi que sur la qualité de l'ouvrage à construire. Pour parer aux déconvenues financières pouvant résulter du non-achèvement de l'habitation, tout versement de fonds devrait être interdit avant la signature du contrat; les paiements devraient s'effectuer de manière échelonnée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La qualité de l'ouvrage en cours de chantier ou, au minimum, de l'habitation achevée, devrait également faire l'objet d'un contrôle indépendant par un professionnel du contrôle.

### DES GARANTIES

Reste la question cruciale des garanties ou assurances dont pourrait bénéficier le consommateur en cas de découverte ultérieure de défauts cachés. Depuis plus de dix ans, l'Union européenne protège efficacement les acquéreurs de biens de consommation en cas de défaut affectant le bien acquis. L'acquéreur d'une maison ou d'un appartement sur plan mériterait-il moins de protection que l'acquéreur d'un téléviseur ou d'un véhicule? Devrait être envisagé un système européen de garantie contre les défauts affectant les biens dès l'issue de leur construction. Ces mesures ne devraient constituer que des exigences essentielles, rédigées dans l'acte législatif européen d'harmonisation de manière pratique. Ceci permettrait d'éviter une «surréglementation» du droit de la construction résidentielle, qui risquerait de désresponsabiliser le consommateur, lui donnant l'illusion que la loi le protège en toutes circonstances. Mais alors, le particulier ne se retrouverait-il pas trop isolé pour assurer la défense de ses droits?

Dans le secteur de la construction d'habitations, ce risque pourrait être compensé par une implication des organisations représentatives des consommateurs, sur pied d'égalité avec des représentants des promoteurs et constructeurs, dans un organisme chargé de préciser et compléter les «exigences essentielles» posées par la loi européenne, en rédigeant un code de bonne conduite et un modèle de conditions générales pour les contrats portant sur l'accession à la propriété de nouvelles habitations. Ce même organisme pourrait aussi recevoir un rôle important dans la mise en place du système européen de garanties contre le défaut d'achèvement et contre certains vices cachés. De telles garanties sont en effet inexistantes dans certains pays, notamment (en partie) en Belgique. Certes, ces propositions pourraient contribuer à augmenter quelque peu le prix moyen des constructions résidentielles. Mais la protection du consommateur passera ici, comme dans d'autres domaines, par une mutualisation du risque. ■

▷ Benoît Kohl, Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe, Bruxelles et Paris, Bruylant et L.G.D.J., 2008.