

Mais, pour ce qui concerne les autres surfaces vendues, l'arrêt ne contient aucune considération relative à leur habitabilité et se borne à relever que, d'après la convention sous seing privé du 5 juillet 2006, conclue seulement avec les [défendeurs *sub* 1], les abords de l'immeuble ainsi que la pente du garage n'étaient pas terminés à cette date.

Ainsi, l'arrêt n'examine nullement si les travaux à effectuer aux abords de l'immeuble ainsi qu'à la pente de garage étaient de nature à entamer l'habitabilité normale de l'immeuble collectif.

En conséquence, des seules constatations précitées, l'arrêt, à défaut de procéder à cette vérification, n'a pu déduire légalement que « l'objet du contrat était en voie de construction au sens de la loi du 9 juillet 1971, dite loi Breyne, d'ordre public » et décider en conséquence que « les clauses de l'acte de vente stipulant son inapplicabilité doivent donc être écartées, les acquéreurs qu'elle protège sollicitant son application ».

L'arrêt, qui décide, d'une part, que, contrairement aux mentions de l'acte authentique de vente du 5 juillet 2006 quant à l'état du bien vendu, l'objet du contrat était en voie de construction et donc soumis à l'application de la loi Breyne et qui confirme, d'autre part, la mesure d'expertise sollicitée par les défendeurs, méconnaît dès lors la notion légale d'achèvement au sens de l'article 1^{er} de la loi Breyne et viole cette disposition légale.

À tout le moins, l'arrêt, qui n'examine pas dans quelle mesure les travaux que la demanderesse s'était engagée à exécuter lors de la convention du 5 juillet 2006 étaient de nature à entamer l'habitabilité normale des biens concernés, ne permet pas à la Cour d'exercer le contrôle de légalité qui lui est confié et, par suite, n'est pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

[...]

III. La décision de la Cour.

Quant à la première branche.

L'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction dispose que cette loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et qu'en vertu de la convention l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

Un immeuble en voie de construction est un immeuble dont la construction n'est pas achevée; la construction d'un immeuble est achevée lorsque le degré de finition des tra-

vaux est tel que l'habitabilité normale de l'immeuble est assurée.

L'arrêt relève que les défendeurs « sollicitaient la condamnation [des demandeurs] à leur payer la somme provisionnelle de 10.000 EUR sur un dommage évalué à 25.000 EUR sous toutes réserves, en raison des vices et malfaçons affectant les immeubles [que la demanderesse] leur avait vendus, et, avant dire droit, la désignation d'un expert » et que le jugement entrepris « a fait droit à cette demande d'expertise, avant dire droit quant à la recevabilité et au fondement de la demande principale ».

L'arrêt constate que « les ventes portaient sur, dans un immeuble collectif, la propriété privée d'une surface à usage d'appartement ou de bureau et des parkings et, en indivision forcée, celle de quotités au niveau du sous-sol et dans les parties communes, dont le terrain et les frais d'ascenseur », et que « les appartements étaient en état d'être habités ».

En se fondant, pour décider que « l'objet du contrat était "en voie de construction" au sens de la loi du 9 juillet 1971 », sur la seule considération que « les abords de l'immeuble et la pente d'accès au garage ne sont pas terminés », sans examiner l'incidence de cette circonstance sur l'habitabilité normale du bien vendu, l'arrêt, qui ne permet pas à la Cour de contrôler la légalité de sa décision, n'est pas régulièrement motivé.

Dans cette mesure, le moyen, en cette branche, est fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen, qui ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.

Et les demandeurs ont intérêt à ce que l'arrêt soit déclaré commun à la partie appelée à la cause devant la Cour à cette fin.

Par ces motifs :

La Cour,

Casse l'arrêt attaqué, [...]

Observations

Loi Breyne : un immeuble habitable est-il nécessairement achevé ?

1. Bien que la loi Breyne¹ régit depuis plus de quarante ans les opérations de construction et de vente sur plan dans le secteur résidentiel, force est de constater que les arrêts de la Cour de cassation prononcés en cette matière ne sont pas légion. Ceci rend cet arrêt du 4 mai 2012 d'autant plus intéressant.

2. Les faits de l'espèce peuvent être brièvement résumés comme suit : des copropriétaires se portent acquéreurs, en 2006, de plusieurs appartements situés dans une résidence érigée par un promoteur immobilier. Les actes authentiques stipulent expressément, quant à

l'état du bien vendu, que « les parties déclarent bien connaître le bien présentement vendu pour l'avoir visité et examiné ensemble de manière approfondie préalablement aux présentes. Les parties déclarent et reconnaissent que le bien, objet des présentes, satisfait à toutes les conditions requises pour une habitabilité normale de celui-ci. Elles nous déclarent qu'après la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur n'est plus tenu à aucune autre obligation que celles découlant des présentes. En conséquence, après avoir été informé[s] par nous, notaire, sur le champ d'application de la loi du 9 juillet 1971, modifiée par la loi du 3 mai 1993, dite "loi Breyne", les parties reconnaissent que cette loi n'est pas applicable au présent acte ».

Le jour même de la signature des actes authentiques de vente des premiers appartements, le promoteur s'était toutefois engagé envers l'un des copropriétaires, par acte sous seing privé, à déposer en l'étude du notaire instrumentant une somme de 5.000 EUR, les abords de l'immeuble ainsi que la pente d'accès aux garages n'étant pas terminés; la somme devait être libérée pour la date du 15 octobre 2006, après réalisation des travaux par le promoteur.

Début 2007, les acquéreurs s'étaient plaints auprès du promoteur de malfaçons affectant les parties communes et privatives. À défaut d'accord, ceux-ci avaient diligenté une procédure aux fins d'obtenir l'indemnisation du dommage qu'ils prétendaient subir et, avant dire droit, la désignation d'un expert chargé de relever les malfaçons et d'estimer le préjudice subi par les copropriétaires. Le promoteur s'opposait à cette demande, à défaut selon lui d'applicabilité aux actes de vente de la loi Breyne et de réunion des conditions de mise en œuvre de la garantie décennale, compte tenu également de la réception définitive intervenue, résultant des clauses contenues dans les actes de vente.

3. Tant le premier juge que la cour d'appel de Mons firent droit à la demande d'expertise en décidant que, nonobstant les clauses figurant dans les actes authentiques de vente attestant de la reconnaissance du caractère habitable des biens vendus, il n'y avait eu ni réception, ni agrégation tacite des travaux dès lors que la convention sous seing privé conclue avec l'un des copropriétaires mentionnait expressément qu'à cette date, les travaux n'étaient pas terminés (s'agissant des abords de l'immeuble ainsi que de la pente d'accès aux garages).

Selon la cour d'appel, le promoteur ne pouvait donc, malgré le libellé des actes notariés et malgré la circonstance que — selon les termes même de la cour — « les appartements étaient en état d'être habités », contester que l'immeuble était néanmoins toujours « en voie de construction » à l'époque de la signature desdits actes, de telle sorte que les acquéreurs pouvaient prétendre à l'application de la loi Breyne.

(1) Loi du 9 juillet 1971 « réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à

construire ou en voie de construction », *M.B.*, 11 septembre 1971. La loi Breyne a été modifiée

par une loi du 3 mai 1993, *M.B.*, 19 juin 1993; voy. également l'arrêt royal du 21 octobre 1971 portant

exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971, *M.B.*, 4 novembre 1971.



4. Dans son pourvoi, le promoteur soutenait notamment que doivent être considérés comme achevés, au sens de l'article 1^{er} de la loi Breyne, les biens immeubles qui, lors de la conclusion du contrat, présentent un degré de finition suffisant pour en permettre l'habitabilité normale.

Partant, le promoteur reprochait à la cour d'appel d'avoir conclu à l'application de la loi Breyne au seul motif que, selon la convention sous seing privé conclue avec l'un des copropriétaires en marge de l'acte authentique de vente, les abords de l'immeuble ainsi que la pente du garage n'étaient pas terminés, sans vérifier si ces travaux étaient de nature à entamer l'habitabilité normale de l'immeuble collectif.

5. La Cour de cassation, dans son arrêt du 4 mai 2012, fait droit au moyen soulevé par le promoteur.

Après avoir énoncé le principe selon lequel, dans le cadre de la loi Breyne, « la construction d'un immeuble est achevée lorsque le degré de finition des travaux est tel que l'habitabilité normale de l'immeuble est assurée », la Cour reproche au juge du fond de ne pas avoir examiné l'incidence du défaut d'achèvement des abords de l'immeuble et de la pente du garage sur l'habitabilité normale du bien vendu.

6. L'arrêt paraît tirer de l'article 1^{er} de la loi Breyne le principe selon lequel la construction d'un immeuble doit être considérée comme achevée, au sens de cette loi, lorsque le degré de finition des travaux est tel que son habitabilité normale est assurée.

Or rien selon nous ne permet de tirer pareille conclusion de la lecture de l'article 1^{er} de la loi, qui rend la loi Breyne applicable « (...) à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ».

En d'autres termes, pour qu'une convention de vente sur plan soit soumise à la loi Breyne, il faut — mais il suffit — que les conditions énoncées à son article 1^{er} soient rencontrées. En

particulier, la loi ne s'appliquera pas aux constructions qui sont achevées à la date de la convention, c'est-à-dire à la date du compromis de vente². Partant, il est essentiel de définir la notion d'« achèvement » au sens de la loi : à partir de quel moment faut-il considérer qu'un immeuble dont la construction est déjà entamée, n'est plus en voie de construction?

L'article 1^{er} de la loi n'énonce pas le critère permettant de définir la notion d'« achèvement » de l'immeuble. Selon la Cour de cassation, l'achèvement doit s'examiner au regard de « l'habitabilité normale » de l'immeuble : serait achevé l'immeuble dont les travaux ont atteint un degré de finition tel que cette habitabilité normale pourrait être assurée.

7. L'habitabilité normale n'est pas visée à l'article 1^{er} de la loi, mais à ses articles 7, e (« le prix de vente englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ») et 9 (« la réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée »).

D'aucuns en déduisent que l'achèvement dépend de l'habitabilité de l'immeuble, de telle sorte que la loi cessera d'être applicable aux immeubles habitables lors de la signature de la convention, lors même que certains travaux d'achèvement contractuellement promis par le promoteur doivent encore être réalisés (et payés)³.

Nous ne partageons pas cette thèse, entérinée sans autre justification par la Cour de cassation⁴.

8. Premièrement, les dispositions légales visant l'habitabilité normale — l'article 7, e, et l'article 9 — ne nous paraissent pas, en soi, de nature à ériger celle-ci en condition d'application de la loi.

En effet, l'article 7, e, n'empêche pas que le promoteur s'engage à réaliser des finitions qui dépassent le stade de la seule habitabilité normale, de telle sorte que le prix de vente, s'il doit certes *au moins* englober tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale, peut également en englober d'autres, en particulier en fonction du degré de confort promis.

En outre, le libellé de l'article 9 vise essentiellement à protéger contre lui-même l'acqué-

reur ou le maître de l'ouvrage, qui accorderait au promoteur la réception des travaux, lors même que l'habitabilité normale de l'immeuble ne serait pas assurée; il n'empêche nullement au client du promoteur, conformément aux règles usuelles du droit de la construction, de refuser à ce dernier la réception d'un immeuble qui, quoique habitable, serait affecté de diverses malfaçons au regard des plans et du cahier des charges de nature à compromettre son achèvement.

9. Deuxièmement, définir l'achèvement par référence au critère de l'habitabilité n'est pas d'un grand secours, dans la mesure où ce critère lui-même pêche par manque de précision. La doctrine, suivant l'enseignement de A. Renard et P. Van Der Smissem, considère habituellement que l'habitabilité normale « (...) implique généralement la présence, dans le bâtiment, d'un système de chauffage, d'un réseau électrique, d'installations sanitaires élémentaires, etc. »⁵. Tout est cependant dans le « etc. ». La libre utilisation d'un garage ou d'un jardin ne fait sans doute pas obstacle à l'habitabilité. Mais qu'en est-il d'un bien dépourvu d'une cuisine? De même, l'absence d'un escalier rend-elle une maison inhabitable?

10. Troisièmement, exclure du champ d'application de la loi Breyne, au motif que le bien serait « achevé », les conventions portant sur la vente d'un bien, certes « habitable », mais assorties de l'obligation pour le promoteur de réaliser contre rémunération différents travaux complémentaires, place l'acquéreur devant un risque financier non négligeable lorsque la convention — par hypothèse exclue de la loi Breyne — prévoit le préfinancement total par l'acquéreur desdits travaux complémentaires. En effet, la loi n'étant pas déclarée applicable à ces conventions, le promoteur se verrait libéré de l'obligation de constituer une garantie d'achèvement. Le client serait ainsi placé face au risque d'insolvabilité d'un promoteur ayant, par exemple, réclamé en cours de construction (ou lors de la passation de l'acte authentique) des montants importants, ne laissant subsister qu'un faible pourcentage à payer pour les parachèvements et finitions qu'il s'engage à réaliser, mais dont le coût représente souvent un poste important du budget total de construction.

Ce risque se trouve conforté par l'observation qu'après la passation de l'acte authentique de vente⁶, la loi n'a plus prévu l'approbation

(2) La loi Breyne s'applique dès la signature du compromis de vente, qui doit contenir toutes les mentions énoncées à l'article 7 de la loi, et qui permet au promoteur, conformément à l'article 10, de réclamer le paiement d'un acompte de 5%. Le compromis de vente portant sur une habitation à construire par le vendeur (ou en cours de construction) n'échappera à l'application de la loi Breyne qu'à la condition que le vendeur ne réclame aucun paiement (pas même un acompte) avant l'achèvement de l'habitation).

(3) Voy. par exemple J.-M. CHANDELLE, *La loi Breyne (loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente*

d'habitations à construire ou en voie de construction - Après la réforme de 1993), Rép. not., t. VII, livre VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 52, n° 9; A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Cène*, Bibl. Burgerlijk Recht, n° 2, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 51, n° 90.

(4) Voy. également en ce sens B. KOHL, « Le champ d'application de la loi Breyne : notion d'« achèvement » des travaux et responsabilité notariale », note sous Bruxelles, 11 décembre 2008, *Rev. not. b.*, 2012, pp. 143-155.

(5) A. RENARD et P. VAN DER SMISSEM, *La loi Breyne*, coll. Droit et Justice, Bruxelles, Nemesis, 1989, p. 41. Voy. également Civ. Bruges, 7 mars 1995,

R.G.D.C., 1995, p. 37; Bruxelles, 25 mai 1999, R.G.D.C., 2002, p. 597; Mons, 30 septembre 1975, R.G.E.N., 1978, p. 81.

(6) Lors de la signature de l'acte authentique de vente, les travaux déjà effectués (soit les travaux de construction, soit les travaux de transformation ou d'agrandissement) ne pourront justifier un supplément de prix, au-delà du prix du terrain ou de la quotité qui est vendue ou encore du prix de vente de l'immeuble à rénover ou à transformer, qu'à la condition que les ouvrages aient été exécutés avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique (article 10, alinéa 3, *in fine* de la loi). Une copie de cette appro-

bation doit être jointe à l'acte authentique. Cependant, la tâche de l'architecte consiste à contrôler que les travaux ont été effectivement effectués, mais non pas que ces travaux ont été effectués conformément à ce qui était convenu dans le compromis de vente et le cahier des charges; de même, l'architecte ne doit pas certifier que le prix porté en compte correspond effectivement à celui des travaux déjà effectués, calculé sur la base du contrat (voy. A. VERBEKE et K. VANHOVE, *op. cit.*, pp. 79-80; R. DE BRIEY, « La promotion immobilière et la loi Breyne : questions choisies », *Jurim pratique*, 2008/1, p. 150; S. DE COSTER, « Wijzigingen aan de Wet Breyne door de Wet van



d'un architecte pour la libération du paiement des différentes tranches, ce que d'aucuns ne manquent pas de déplorer.

11. Bref, si le régime de protection mis en œuvre par la loi Breyne nous paraît devoir s'appliquer dès que, au-delà du simple « gros œuvre fermé », le professionnel « ensemble », promoteur ou constructeur, a promis d'effectuer un minimum d'installations devant rendre l'immeuble habitable, en revanche, le degré de confort (par exemple, la prise en charge ou non par le professionnel « ensemble » des menuiseries intérieures, des installations de la cuisine, des revêtements de sols...) ressortit quant à lui à la libre négociation entre les parties.

En d'autres termes, selon nous, c'est au regard des termes du contrat que sera apprécié l'achèvement de l'immeuble, fonction du degré de confort promis par le professionnel, au-delà des seules conditions minimales d'habitabilité. Par conséquent, la convention portant sur la construction d'un immeuble habitable au moment de sa signature, mais non encore « achevé », au regard des engagements de finition pris par le promoteur, reste selon nous soumise à la loi Breyne⁷, l'habitabilité ne se confondant pas avec l'achèvement de l'immeuble. En revanche, si l'immeuble est déjà habitable lors de la signature du contrat de vente⁸ et que le promoteur ne s'engage pas à réaliser les parachèvements et les finitions, le contrat pourra être passé par le notaire sans que ce dernier n'ait à s'assurer du respect de la loi Breyne, le promoteur n'ayant plus aucune prestation à accomplir pour achever l'immeuble après la passation de l'acte.

12. Le constat de cet achèvement résulte normalement de la réception provisoire accor-

dée au promoteur immobilier par son client. Tel est, en droit de la construction immobilière, l'effet attaché à la réception provisoire, seule la réception « définitive » valant, sauf clause contraire — très fréquente en pratique — agrégation des travaux effectués. Partant, tant que la réception provisoire n'a pas été accordée⁹, l'on doit considérer que les travaux ne sont pas « achevés ».

Cette position nous paraît confortée par l'observation que la garantie « d'achèvement » que doit constituer le promoteur n'est libérée qu'à partir de la date de la réception provisoire (et non à partir de la date à laquelle les lieux sont, en fait, « habitables »)¹⁰. Ceci ne témoigne-t-il pas également de l'intention du législateur de considérer la réception (provisoire) comme constituant l'étape cruciale avant laquelle une habitation ne peut être considérée comme achevée au sens de la loi?

13. Si la formule employée par la Cour de cassation nous paraît donc critiquable, encore la cour d'appel aurait-elle pu, en fonction des circonstances propres, considérer néanmoins l'immeuble achevé et, partant, écarter l'application de la loi Breyne.

En effet, en droit commun de la construction comme en matière de loi Breyne¹¹, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, lorsqu'il occupe ou utilise le bien; cette dernière présomption est réfutable, l'acquéreur pouvant la renverser en apportant une preuve contraire. Or « (...) subordonner l'octroi de la réception à l'entier parachèvement des travaux et à l'absence de toute défectuosité s'avère abusif, dès lors que les malfaçons sont de peu d'importance et ne compromettent pas l'usage du bâtiment »¹². Le constat de l'achèvement des travaux — c'est-à-dire selon nous la réception provisoire accordée au promoteur par son client — s'accommode donc de la possibilité, en cas de

défauts ou imperfections mineures, d'acter des réserves faisant état de ceux-ci.

Dès lors, en l'espèce, n'était-ce pas d'imperfections mineures dont il était question, dans la mesure où les copropriétaires avaient confirmé, par une mention contenue dans leurs actes authentiques respectifs, que le promoteur n'était plus tenu à aucune obligation à leur égard postérieurement à la signature de l'acte (l'immeuble étant donc achevé) et où seul l'un d'entre eux avait opéré une retenue sur le prix de vente, très minime au regard du prix total convenu?

14. Enfin, une question demeure : en quoi l'application de la loi Breyne présentait-elle en l'espèce un intérêt pour les parties?

En effet, les copropriétaires fondaient leur action — semble-t-il — sur la responsabilité décennale d'ordre public des entrepreneurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Malgré l'inapplicabilité de la loi Breyne (selon les déclarations contenues dans les actes de vente), les parties, dérogeant au droit commun, avaient prévu dans les actes que les articles 1792 et 2270 du Code civil demeuraient applicables au vendeur¹³. Dans la mesure où les copropriétaires se plaignaient en l'espèce de malfaçons postérieures à leur acquisition (et non d'un défaut d'achèvement à l'époque de la signature des actes), le recours à la loi Breyne, vu la présence dans l'acte de la clause précitée, ne nous semblait pas constituer une condition nécessaire à l'examen de la demande de condamnation du promoteur à réparer les vices de construction et, avant dire droit, à la désignation d'un expert judiciaire chargé d'éclairer le tribunal sur l'existence et l'ampleur de ceux-ci¹⁴.

Benoît KOHL

Professeur à l'U.Lg. et à Paris 2
Avocat

3 mei 1993 », *R.W.*, 1993-1994, p. 1019). L'approbation que délivre l'architecte au moment de la signature de l'acte authentique concerne donc uniquement, d'une part l'état réel d'avancement des travaux (et donc l'accord pour le paiement de la tranche s'y rapportant), d'autre part, le fait que la tranche de prix majorée des paiements déjà effectués n'ex-cède pas le coût des ouvrages exécutés (voy. L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, 2^e éd., coll. Droit notarial, Bruxelles, Kluwer, 2008, p. 125).

(7) Voy. également en ce sens L. ROUSSEAU, *op. cit.*, p. 54, n^o 118, qui prend l'exemple de la cuisine équipée : « (i) si la convention ne prévoit pas l'installation d'une cuisine équipée, il paraît normal de conclure que la loi Breyne ne s'appliquera plus si l'immeuble est habitable au moment de la signature de la convention; (ii) si, par contre, la convention prévoit expressément que le vendeur s'engage à installer une cuisine équipée, la loi Breyne continuera à s'appliquer aussi longtemps que les travaux ne seront pas terminés ». Voy. *contra* J.-M. CHANDELLE, *op. cit.*, p. 52.

(8) C'est lors de la formation de la « convention » de vente, c'est-à-dire du *negotium*, que la vérification de

l'applicabilité de la loi doit s'opérer. En présence d'une vente d'immeuble, il s'agira généralement du moment de la signature du compromis de vente, et non de l'acte authentique. Le notaire peut être chargé par les parties de la négociation et de la préparation du compromis de vente (voy. Cass., 11 juin 2010, *Rev. not. b.*, 2010, p. 443; B. KOHL, « Notariat et courtage immobilier : soleil à l'horizon », *J.T.*, 2010, pp. 529 et s.). Lorsque ce n'est pas le cas, son intervention est reportée à la (préparation de et à la) passation de l'acte authentique, lors de laquelle il doit, en vertu de l'article 13, alinéa 2, de la loi, vérifier que le contrat est bien conforme aux mentions obligatoires de l'article 7 et que la garantie d'achèvement a été constituée. Dans le cas où le compromis ne respecte pas la loi, l'acquéreur est en droit, s'il le souhaite, d'en invoquer la nullité.

(9) En présence d'un immeuble à appartements, c'est de la réception provisoire des parties privatives et des parties communes qu'il s'agit.

(10) Article 4, alinéa 5, de l'arrêté royal. Sauf si la réception provisoire s'accompagne de réserves telles qu'elles sont de nature à mettre en cause l'habitabilité même des lieux, ce qui revient à considérer que la ré-

ception provisoire n'est, en fait, pas acquise (voy. E. DEVROEY, « La garantie d'achèvement dans la pratique », *Rev. not. b.*, 1978, p. 195).

(11) Voy. l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 (*M.B.*, 4 novembre 1971).

(12) Voy. A. DELVAUX et D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction*, *Rép. not.*, tome IX, livre VIII, Bruxelles, Larcier, 2001, p. 160, n^o 186; voy. également M.-A. FLAMME, « De quelques problèmes controversés du droit de la construction », *Entr. et dr.*, 1984 (n^o spécial), p. 7.

(13) Lorsque la relation contractuelle est qualifiée de contrat de vente, les défauts survenant après l'achèvement de l'immeuble seront couverts par la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil. En particulier, le régime de la responsabilité décennale des entrepreneurs, fondé sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, ne s'applique pas au promoteur lié par un contrat de vente car la responsabilité fondée sur ces articles suppose que la construction ait été faite en exécution d'un contrat d'entreprise (voy. par exemple Cass., 9 septembre 1965,

J.T., 1965, p. 577). Autrement dit, comme l'expliquent A. DELVAUX et P. HENRY, « (...) celui qu'on appelle le promoteur vendeur est, du point de vue du droit, un vendeur de choses futures soumis, en dehors de la loi Breyne, au régime de droit commun d'une telle vente; il est tributaire de chacun des intervenants auxquels il s'adresse pour concevoir et réaliser les travaux, mais il n'en est pas le co-débiteur ou la caution solidaire à l'égard de l'acheteur. Il n'est pas non plus possible de réintroduire l'article 1792 du Code civil, si ce vendeur participe à la construction du gros œuvre; sa participation à l'édification se réalise en effet en dehors du champ d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil » (A. DELVAUX et P. HENRY, « Les particularités de la promotion », *Act. dr.*, 1991, p. 1245).

(14) En l'absence de pareille clause, le système protecteur de loi Breyne aurait pu présenter un intérêt pour les acquéreurs, dans la mesure où la loi Breyne étend au vendeur d'une habitation à construire, nonobstant tout clause contraire, la responsabilité décennale d'ordre public des entrepreneurs et architectes (article 6, alinéa 1^{er}, de la loi).