

Section 5

Responsabilité contractuelle de l'entrepreneur après réception

§ 1^{er} Principes généraux

5.1. Responsabilité décennale et responsabilité contractuelle pour « vices véniels ». Présentation. – En droit de la construction, la responsabilité pour les défauts se révélant postérieurement à la réception prend d'abord la forme de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs ; le Code civil y consacre deux articles : les articles 1792 et 2270.

Selon l'art. 1792 C. civ., « si l'édifice construit à prix fait périclite 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 ». L'art. 2270 C. civ. précise qu'« après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés ». L'interprétation de ces textes d'une importance pratique considérable a subi une longue évolution. La plupart des controverses suscitées par ces textes ont toutefois été tranchées par la Cour de cassation.

Lorsqu'un défaut se révèle postérieurement à la réception mais que les conditions de la responsabilité décennale ne sont pas réunies, il n'est plus contesté que la responsabilité des architectes et entrepreneurs peut encore être recherchée sur la base du droit commun des obligations¹. L'on parle alors volontiers de la responsabilité contractuelle pour « vices véniels », étant les défauts (cachés) qui ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'application de la responsabilité décennale (art. 1792 et 2270 C. civ.).

5.2. Responsabilité décennale et responsabilité pour vices véniels sont des responsabilités à base de faute. – Le vice de la construction – c'est-à-dire le défaut ou « désordre » affectant l'ouvrage, qui empêche au maître de l'ouvrage de pouvoir jouir pleinement des prestations auxquelles l'immeuble devait répondre, tant au regard des spécifications contractuelles qu'au regard des prestations habituellement attendues d'un ouvrage de même type et de même qualité –, dont le maître de l'ouvrage souffre l'existence postérieurement à la réception de l'ouvrage, peut à certaines conditions conduire à la condamnation de l'entrepreneur à le réparer (en nature ou par équivalent), et à indemniser le maître de l'ouvrage des dommages accessoires dont il était prévisible qu'ils résultent du vice affectant l'ouvrage.

¹ Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438, *Pas.*, 1986, I, p. 226, *Entr. et dr.*, 1986, p. 204, note J. EMBRECHTS, *R.W.*, 1988-1989, p. 670, note C. VAN SCHOUBROECK.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

L'action initiée par le maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur (et/ou contre l'architecte) sera fondée, soit sur la responsabilité décennale (art. 1792 et 2270 C. civ.) soit, lorsque les conditions de la responsabilité décennale ne sont par réunies, sur la responsabilité pour vices véniels, qui n'est autre que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle de droit commun du prestataire de services.

Dans un cas comme dans l'autre, la seule démonstration de l'existence du vice (c'est-à-dire du défaut ou désordre affectant l'ouvrage) sera insuffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur (ou de l'architecte). Le vice (et ses conséquences) constitue en effet le dommage dont le maître de l'ouvrage postule la réparation. Afin de pouvoir mettre en jeu la responsabilité décennale ou la responsabilité pour vices véniels de l'entrepreneur (ou de l'architecte), les deux autres conditions de la responsabilité contractuelle, à savoir la faute et le lien de causalité, doivent également être réunies. En effet, tant la responsabilité de droit commun pour « vices véniels » que la responsabilité décennale nécessitent l'établissement, dans le chef de l'entrepreneur (ou de l'architecte), d'une faute ; par conséquent, aucun de ces deux régimes de responsabilité ne constitue une garantie, contrairement au système de la garantie des vices cachés applicable au contrat de vente^{1,2}.

Il est, dès lors, déconseillé d'employer les termes « garantie décennale » lorsque l'on veut parler de la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte postérieure à la réception, à raison des désordres affectant l'ouvrage, et ce quelle que soit la gravité de ceux-ci.

5.3. Importance de la détermination de la nature des obligations de l'entrepreneur (obligation de moyens ou obligation de résultat). – La gravité du désordre affectant l'ouvrage constitue le seul critère permettant d'aiguiller le maître de l'ouvrage vers la responsabilité décennale – lorsque le désordre est de nature à porter atteinte à la stabilité ou à la solidité du bâtiment – ou vers la responsabilité de droit commun pour vices véniels – lorsque le désordre n'est pas de nature à porter atteinte à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.

La différence entre le régime de la responsabilité décennale et celui de la responsabilité pour vices véniels tient, pour l'essentiel, au caractère d'ordre public de la première, et aux délais dans lesquels l'action du maître de l'ouvrage doit être introduite.

Si les deux responsabilités sont des responsabilités à base de faute, et non des garanties, la question s'est cependant posée, à la suite de l'arrêt précité de la Cour de cassation du 6 octobre 1961³, s'il suffisait au maître de l'ouvrage d'apporter la preuve d'un vice de construction (c'est-à-dire d'un désordre) pour démontrer l'existence d'une faute dans le chef de l'entrepreneur, ce dernier ne

¹ Cass., 6 octobre 1961, *Pas.*, I, 1962, p. 152 ; *adde* Cass., 15 septembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068, note B. LOUVEAUX et R. DE BRIEY ; Cass., 8 avril 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 921.

² La situation est différente en droit français où, depuis 1978, les articles 1792 et suivants du Code civil établissent une réelle garantie décennale au bénéfice du maître de l'ouvrage.

³ Cass., 6 octobre 1961, *Pas.*, I, 1962, p. 152.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

pouvant alors échapper à sa responsabilité qu'en démontrant son ignorance invincible du vice ou l'existence d'une cause étrangère libératoire.

Un arrêt du 15 décembre 1995 de la Cour de cassation¹, prononcé dans une affaire dans laquelle la responsabilité décennale de l'entrepreneur était mise en cause – et communément surnommé « arrêt Chocolat »² –, semble avoir clos la discussion. Comme l'explique de manière convaincante A. DELVAUX, il semble résulter de cet arrêt que, par les termes « preuve d'un vice de la construction », il faut comprendre la preuve de l'imputabilité de la malfaçon à l'entrepreneur, c'est-à-dire la démonstration d'une faute dans les opérations de construction, qu'elle relève de la conception (lorsque l'entrepreneur en est chargé) ou de l'exécution, et non uniquement la seule preuve d'une dégradation, cette preuve pouvant être administrée par toutes voies de droit, y compris la présomption³. Cet enseignement, appliqué par les juges du fond⁴, a été confirmé par un arrêt de la Cour de cassation du 5 décembre 2002⁵ (prononcé en matière d'entreprise mobilière) qui énonce, d'une part, qu'il ne ressort d'aucune disposition légale qu'il existe, dans le chef de l'entrepreneur spécialisé, une présomption de connaissance du vice affectant la construction⁶, et d'autre part, qu'il appartient au juge du fond de déterminer souverainement si l'obligation dont l'inexécution est reprochée à l'entrepreneur s'identifie à une obligation de moyens ou à une obligation de résultat⁷.

¹ Cass., 15 décembre 1995, *Entr. et dr.*, 1997, p. 177, concl. J.-M. PIRET, obs. A. DELVAUX.

² Car l'arrêt fut, en effet, prononcé dans une affaire concernant une fuite dans la tuyauterie des installations de la chocolaterie Jacques.

³ A. DELVAUX, « Questions actuelles relatives aux intervenants dans la construction et leurs responsabilités avant la réception agréation », in *Droit de la construction*, coll. CUP, éd. Formation Permanente CUP, Liège, vol. 12, 1996, pp. 102 à 105.

⁴ Voir par exemple Mons, 25 juin 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1622 (jugé qu'il appartient au maître de l'ouvrage d'établir les fautes commises par les professionnels auxquels il a fait appel pour la construction de l'ouvrage) ; civ. Bruxelles, 11 février 2003, *Entr. et dr.*, 2003, p. 250 (jugé que la survenance de désordres, constatée dans le rapport de l'expert judiciaire, ne constitue pas une présomption suffisante pour démontrer la preuve d'une faute dans le chef de l'entrepreneur).

⁵ Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, I, 2003, p. 2339, *J.L.M.B.*, 2003 p. 628, *R.W.*, 2005-2006, p. 420, note A. VAN OEVELEN, *R.G.D.C.*, 2004, p. 203, note W. GOOSSENS.

⁶ Cette jurisprudence présente notamment de l'importance, lorsqu'il s'agit d'apprécier la validité des clauses d'exonération ou de limitation de la responsabilité de l'entrepreneur : en effet, dans le contrat de vente, le vendeur professionnel étant, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, présumé avoir connu le vice ou étant présumé apte à découvrir le vice, l'acheteur peut sur cette base se prévaloir de la nullité des clauses exonératoires ou même limitatives de garantie, sauf si le vendeur parvient à renverser la présomption en démontrant son ignorance invincible du vice, ce qui n'est guère aisé. Tel ne pourra donc pas être le cas en matière de contrat d'entreprise, où il revient au maître de l'ouvrage d'apporter la preuve de la mauvaise foi de l'entrepreneur (c'est-à-dire la preuve que ce dernier avait connaissance de la malfaçon au moment de la réception de l'ouvrage).

⁷ Voir P.A. FORIERS, « La garantie des vices cachés du vendeur professionnel », in *Vente et cession de créance*, coll. CUP, Liège, éd. Formation Permanente CUP, vol. 15, 1997, p. 53 et réf. citées. Voir cependant C. JASSOGNE, « La mauvaise foi du professionnel », *R.G.D.C.*, 2011, p. 112. L'auteur relève qu'« (...) en tant qu'il se réfère à l'absence de 'dispositions légales', l'arrêt du 5 décembre 2002 paraît peu attentif au fait que pareille disposition spécifique n'existe pas non plus à l'égard du vendeur professionnel, et que la présomption qui pèse sur lui est essentiellement une création jurisprudentielle ».

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

En conclusion, il nous semble que l'on peut déduire de ces arrêts qu'en amont de tout litige fondé sur la responsabilité de l'entrepreneur (ou de l'architecte) à raison d'un désordre affectant l'ouvrage, quelle que soit la nature du bien (meuble ou immeuble) concerné, et quelle que soit par ailleurs la nature du défaut (grave ou véniel), le juge a pour devoir d'identifier l'intensité de l'obligation de l'entrepreneur (ou de l'architecte) dont l'inexécution constitue la cause du défaut.

Ceci explique l'intérêt de l'examen préalable de la nature des obligations respectives des intervenants à l'acte de construire (c'est-à-dire la qualification de ces obligations en tant qu'obligations de moyens ou de résultat), ce qui présente de l'importance pour l'établissement de la faute de l'entrepreneur (ou de l'architecte), et ce tant pour la responsabilité décennale que pour la responsabilité pour vices véniels.

5.4. Obligation de moyens ou de résultat. Rappel et tentative de classification des obligations de l'entrepreneur. – Pour rappel¹, l'obligation de résultat est celle en vertu de laquelle le débiteur est tenu de fournir un résultat donné, tandis que l'obligation de moyens est celle en vertu de laquelle le débiteur est tenu de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour aboutir au résultat recherché (c'est-à-dire est tenu d'agir comme un professionnel diligent et prudent, placé dans les mêmes circonstances, en vue de l'obtention du résultat). À défaut de disposition légale ou d'intention claire des parties, la jurisprudence recourt généralement au critère de l'aléa pour déterminer l'intensité de l'obligation² : si l'obtention du résultat ne dépend pas essentiellement du débiteur mais est, au contraire, sujette à l'interférence de nombreux aléas, on est en présence d'une obligation de moyens ; si en revanche l'obtention du résultat dépend essentiellement du débiteur, on est en présence d'une obligation de résultat³.

Bien entendu, rien n'empêche aux parties de stipuler un résultat alors que l'accomplissement de l'obligation est sujet à un aléa, et inversement.

L'appréciation de la nature des obligations de l'entrepreneur doit s'opérer au cas par cas, en fonction des circonstances particulières de chaque cause et de l'analyse que doit opérer le juge de la volonté des parties quant à l'intensité de leurs obligations respectives⁴. En outre, le contrat d'entreprise de construction (ou le

¹ Voir *supra*, n° 3.20.

² Voir p. ex. L. VAN VALCKENBORGH, « De kwalificatie van een verbintenis als resultaats- of middelverbintenis », *R.G.D.C.*, 2011, pp. 222 à 231.

³ Voir P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, t. I, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 41. La jurisprudence recourt parfois à d'autres critères que celui de l'aléa, tel que celui du degré de spécialisation du débiteur, celui de l'aptitude respective des parties à apporter la preuve de l'inexécution ou encore celui du caractère grossier du manquement (voir en ce sens B. DUBUISSON, « Questions choisies en droit de la responsabilité contractuelle », in *La théorie générale des obligations*, Liège, éd. Formation permanente CUP, vol. 27, 1998, p. 113 ; 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, p. 107).

⁴ Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, I, 2003, p. 2339, *J.L.M.B.*, 2003 p. 628, *R.W.*, 2005-2006, p. 420, note A. VAN OEVELEN, *R.G.D.C.*, 2004, p. 203, note W. GOOSSENS : la Cour décide qu'en matière de contrat d'entreprise, il appartient au juge du fond de déterminer souverainement si l'obligation dont l'inexécution est reprochée à l'entrepreneur s'identifie à une obligation de moyens ou à une obligation de résultat.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

contrat d'architecture) combine fréquemment obligations de moyens et de résultat : « l'entrepreneur et l'architecte sont engagés dans un faisceau d'obligations concrètes de moyens et de résultat »¹.

Il est, dès lors, très difficile d'établir une règle générale. Certaines catégories ou situations bien identifiées semblent se dégager ; en droit de la construction immobilière, l'on se trouverait en ainsi en général face à une obligation de résultat : (i) en présence d'une inadéquation du sol pour recevoir l'ouvrage à construire (ledit défaut étant généralement imputable à l'architecte, plutôt qu'à l'entrepreneur), (ii) en présence d'un vice intrinsèque du matériau, (iii) en présence d'un promoteur immobilier, ou encore (iv) en présence d'entrepreneurs « spécialisés » ou de tâches n'étant soumises à aucun aléa – cette dernière catégorie « fourre-tout » regroupant en réalité les obligations de résultat n'ayant pu être rangées dans l'une des trois premières.

À défaut de stipulation contractuelle contraire, ce n'est donc que par défaut, lorsqu'il conclut à l'existence d'un certain aléa quant à l'obtention du résultat attendu de la prestation du professionnel de la construction, que le juge pourrait conclure à l'existence d'une obligation de moyens. À l'examen de la jurisprudence (publiée), un constat s'impose toutefois : les juges ont souvent (de plus en plus) tendance à qualifier de résultat l'obligation de l'entrepreneur de construction².

Il ne faudrait toutefois pas en conclure que les vices et malfaçons affectant l'immeuble et résultant d'un défaut de construction feraient toujours présumer la faute de l'entrepreneur. Au contraire, dans son arrêt précité du 15 décembre 1995 (dit arrêt « Chocolat »)³, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi introduit par le maître de l'ouvrage contre l'arrêt de la Cour d'appel qui avait considéré qu'en l'absence de détermination précise de la cause du désordre intervenu aux tuyauteries (le maître de l'ouvrage faisant état de l'exécution non soignée des soudures intérieures, tandis que l'entrepreneur expliquait la fuite par une corrosion accélérée due à l'utilisation d'une eau trop agressive, qui ne lui était pas imputable), le maître de l'ouvrage ne rapportait pas la preuve du bien-fondé de sa thèse⁴. Tout est donc cas d'espèce. Une obligation de moyens est encore ainsi régulièrement retenue par les cours et tribunaux.

¹ A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not.*, t. IX, livre VIII, Bruxelles, Larcier, 2001, p. 148, n° 163.

² Voir p. ex. M.-A. FLAMME et Ph. FLAMME, *Le contrat d'entreprise, 15 ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 49 ; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, R. SIMAR, B. DEVOS et J. BOCKOURT, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Dossiers du J.T., n° 89, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 96 et 97 ; M.-A. FLAMME, Ph. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (1999-2000)*, Dossiers du J.T., n° 29, Bruxelles, Larcier, 2001, pp. 128 à 130.

³ Cass., 15 décembre 1995, *Entr. et dr.*, 1997, p. 177, concl. J.-M. PIRET, obs. A. DELVAUX. Voir *supra*, n° 5.3.

⁴ En d'autres termes, l'obligation de l'entreprise ayant réalisé le travail s'analysait comme une obligation de moyens, dont la preuve de l'inexécution, au regard des prescriptions contractuelles et des règles de l'art, revenait au maître de l'ouvrage.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

§ 2. La responsabilité décennale

A. Conditions de la responsabilité décennale

5.5. Existence d'un contrat d'entreprise. – Le caractère contractuel de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs a été affirmé à plusieurs reprises par la Cour de cassation de Belgique¹. La mise en œuvre des art. 1792 et 2270 C. civ. suppose donc que les travaux litigieux aient été effectués en exécution d'un contrat d'entreprise valablement formé. En d'autres termes, lorsque la convention reçoit la qualification de contrat de vente (par exemple en présence de vente d'un bien par un promoteur après son achèvement, ou en présence d'une vente sur plan, lorsqu'une telle convention reçoit la qualification de contrat de vente), l'acquéreur ne sera pas fondé à invoquer la responsabilité décennale à l'égard du vendeur, sauf lorsque la convention entre dans le champ d'application de la loi Breyne².

Il résulte par ailleurs de l'art. 6 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dite « loi Breyne ») que les art. 1792 et 2270 C. civ. doivent être étendus non seulement aux contrats de vente, mais également aux contrats de mandat ou à toute autre forme de promotion lorsque ces contrats sont réglementés par la loi Breyne. Par cette disposition, le législateur a voulu unifier le régime de la responsabilité du professionnel malgré les différentes qualifications possibles des contrats pouvant rentrer dans le champ d'application de la loi Breyne. Cette extension de la responsabilité décennale ne peut être conventionnellement exclue ou limitée ; toute clause contraire serait réputée non écrite³.

Par ailleurs, l'art. D.IV.75 du Code (wallon) de développement territorial (CoDT), en vigueur à compter du 1^{er} juin 2017, prévoit que le titulaire d'un permis d'urbanisation est susceptible de voir sa responsabilité engagée sur la base des art. 1792 et 2270 C. civ., tout comme l'entrepreneur et l'architecte, par la Région, par la commune ou encore par les acquéreurs des différents lots.

5.6. Nature des ouvrages visés par la responsabilité décennale : « édifices » et « gros ouvrages ». – La question du champ d'application de la responsabilité décennale est, en ce qui concerne les ouvrages soumis à cette responsabilité, rendue obscure par la rédaction confuse et contradictoire des textes. L'art. 1792 C. civ. vise en effet « les édifices » alors que l'art. 2270 traite des « gros

¹ Cass., 15 septembre 1989, *Pas.*, I, 1990, p. 65 (à propos de la responsabilité décennale, la Cour décide que « la responsabilité de l'architecte est de nature contractuelle ») ; *adde* Cass., 17 octobre 1968, *Pas.*, I, 1969, p. 181 ; Cass., 9 septembre 1965, *Pas.*, I, 1966, p. 44, note F. GLANSORFF et A. BRUYNEEL, *J.T.*, 1966, 126, note J. RENAULD, *R.C.J.B.*, 1967, p. 48.

² Voir p. ex. B. KOHL et V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, *De aannemingsovereenkomst*, coll. Artikel & Commentaar, Malines, Kluwer, 2012, p. 64.

³ Art. 13, al. 1^{er}, de la loi Breyne.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

ouvrages ». La jurisprudence belge combine les deux dispositions et complète l'art. 1792 par l'art. 2270.

Il est possible de discerner quelques lignes directrices parmi les décisions des cours et tribunaux. Tout d'abord, l'entrepreneur est responsable pendant dix ans des malfaçons qui affectent non seulement les *bâtiments*¹ au sens courant du terme, mais aussi les *constructions immobilières* qui peuvent y être assimilées par leur importance comme les ponts², les routes³ et même les courts de tennis⁴. Ensuite, la responsabilité décennale s'étend aussi aux éléments qui constituent le *gros œuvre* des constructions immobilières tels les charpentes et les toitures⁵, les hourdis, les murs⁶ et les façades⁷, le réseau d'évacuation des eaux usées équipant un immeuble à appartements⁸, les vitrages de la paroi d'un bassin de natation⁹, etc. Enfin, il existe dans la jurisprudence un courant majoritaire qui inclut dans le champ d'application des art. 1792 et 2270 C. civ. *certaines travaux immobiliers importants*. Il en va notamment ainsi de l'installation d'un ascenseur¹⁰, du placement d'un chauffage central¹¹, d'importants travaux de réhabilitation (rénovation) de l'ensemble d'un immeuble¹², de la construction d'une terrasse¹³ ou d'une véranda¹⁴ ou encore de l'installation de lignes de fabrication de chocolat (circuit de tuyauteries)¹⁵.

En revanche, on considère généralement que les travaux de parachèvement et d'accessoires¹⁶ ainsi que les travaux d'entretien ou de décoration (peinture¹⁷,

¹ En revanche, la responsabilité décennale ne s'applique pas aux travaux de démolition (Gand, 16 juin 1975, *R.G.A.R.*, 1977, n° 9731).

² Cass., fr., 2 décembre 1981, *J.C.P.*, 1982, IV, p. 74.

³ Civ. Bruxelles, 21 décembre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 201 ; Civ. Huy, 8 décembre 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 22.

⁴ Civ. Bruxelles, 27 mai 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 908 ; Comm. Bruxelles, 7 janvier 1960, *J.C.B.*, 1960, p. 189.

⁵ Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, I, 1989, p. 401 ; Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, I, 1974, p. 185 ; Liège, 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13.881 ; Anvers, 8 février 1999, *Entr. et dr.*, 1999, p. 249 ; Comm. Termonde, 17 juin 1988, *Entr. et dr.*, 1990, p. 54.

⁶ Cass., 18 octobre 1973, *J.T.*, 1974, p. 210, P. RIGAUX.

⁷ Liège, 1^{er} décembre 2011, *Entr. et dr.*, 2014, p. 177, note R. DE WIT (fissuration et décollement du revêtement extérieur d'une façade) ; Anvers, 8 février 1999, *Entr. et dr.*, 1999, p. 249 (désordres dans une toiture portant atteinte aux murs) ; Liège, 14 septembre 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13.222 (problèmes liés aux variations dimensionnelles résultant d'écarts de température, affectant une poutre en béton et par conséquent la maçonnerie avec laquelle elle était solidaire).

⁸ Bruxelles, 26 septembre 1974, *R.G.A.R.*, 1975, p. 375 ; Comm. Furnes, 7 septembre 1977, *Entr. et dr.*, 1978, p. 128. *Contra* : Comm. Bruxelles, 25 septembre 1972, *J.C.B.*, 1973, p. 263.

⁹ Cass., 11 avril 1986, *J.T.*, 1987, p. 85.

¹⁰ Gand, 13 juin 1959, *R.W.*, 1960-1961, p. 591.

¹¹ Liège, 16 septembre 2005, cité par B. LOUVEAUX, « Inédit du droit de la construction 2006 », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1675 ; Bruxelles, 15 février 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 1271 ; Liège, 30 janvier 1987, *J.L.M.B.*, 1987, p. 1122 ; Comm. Tongres, 9 juin 1977, *J.C.B.*, 1977, p. 651.

¹² Anvers, 4 novembre 2008, *T.B.O.*, 2009, p. 31, note K. UYTTERHOEVEN.

¹³ Liège, 25 juin 1996, *Entr. et dr.*, 1997, p. 222.

¹⁴ Comm. Bruxelles, 8 septembre 1984, *Entr. et dr.*, 1985, p. 35.

¹⁵ Cass., 15 décembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 782.

¹⁶ Civ. Anvers, 24 mai 1989, *Entr. et dr.*, 1990, p. 60.

¹⁷ Bruxelles, 16 novembre 2009, *R.A.B.G.*, 2010, p. 633.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

tapisserie, plafonnage, rejointoyage, etc.), de même que les réparations très localisées et qui ne constituent pas de nouveaux travaux¹, n'engagent pas la responsabilité décennale de l'entrepreneur^{2,3}.

La « mobilité » de certains éléments (canalisations non encastrées, doubles vitrages de fenêtres) est également un critère susceptible d'engendrer le rejet de la qualification de « gros ouvrages »⁴.

Enfin, dans un arrêt du 9 décembre 1988, la Cour de cassation a précisé que certains travaux de réparation importants pouvaient constituer eux-mêmes de « gros ouvrages » au sens des art. 1792 et 2270 C. civ. et bénéficier en conséquence d'un délai décennal avec un point de départ propre⁵.

5.7. Nature du vice susceptible d'engager la responsabilité décennale : à propos du « vice grave ». – Pour que la responsabilité décennale puisse être mise en œuvre, il revient au maître de l'ouvrage d'établir non seulement l'existence d'un vice de construction ou d'un vice du sol (c'est-à-dire du caractère inadapté du sol pour y ériger l'immeuble projeté), mais encore d'un vice présentant une certaine gravité. Est habituellement considérée comme grave toute défectuosité qui altère considérablement la solidité ou la stabilité du bâtiment ou de l'une de ses parties maîtresses⁶. En d'autres termes, l'art. 1792 C. civ. n'exige pas nécessairement que la stabilité de l'ouvrage soit mise en danger : il s'applique également lorsque le bâtiment ou l'une de ses parties maîtresses n'a pas été érigé de manière suffisamment « solide », sans pour autant qu'il soit porté atteinte à la stabilité de l'ouvrage.

Ainsi, ont été jugés comme vices graves : le vice d'étanchéité d'une toiture ayant abouti à une humidité des murs telle qu'un plafond intérieur du bâtiment s'est écroulé⁷, les infiltrations d'eau entraînant la ruine d'un mur⁸, la fissuration et le décollement affectant le revêtement (crépi) d'une façade, compte tenu d'un

¹ Anvers, 2 novembre 1994, *Entr. et dr.*, 1996, p. 422 ; Anvers, 22 mars 1990, *Entr. et dr.*, 1996, p. 422 ; Civ. Termonde, 2 avril 2004, *R.W.*, 2005-2006, p. 233 ; Civ. Anvers, 21 septembre 1988, *Entr. et dr.*, 1990, p. 48.

² Voir toutefois Civ. Bruxelles, 27 juin 1988, *J.L.*, 1989, p. 908, qui applique l'art. 1792 C. civ. dans une affaire concernant l'émiettement du revêtement d'un cours de tennis et la formation de trous empêchant son utilisation normale.

³ Voir également W. ABBELOOS et D. ABBELOOS, « De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect : tendensen in de recente rechtsleer en rechtspraak », *A.J.T.*, 2000, p. 513 ; B. KOHL et V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, *De aannemingsovereenkomst*, coll. Artikel & Commentaar, Malines, Kluwer, 2012, p. 67.

⁴ Civ. Anvers, 24 mai 1989, *Entr. et dr.*, 1990, p. 60 (canalisations non encastrées) ; Bruxelles, 9 mai 1986, *Entr. et dr.*, 1988, p. 237 (double vitrage de fenêtres).

⁵ Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401, note, *R.W.*, 1988-1989, p. 1229, avis J. DU JARDIN.

⁶ Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401 ; Cass., 11 avril 1986, *J.T.*, 1987, p. 85 ; Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, I, 1984, p. 303 ; Cass., 11 octobre 1979, *Pas.*, I, 1980, p. 200 ; Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, I, 1974, p. 185, concl. W. GANSHOF VAN DER MEERSCH. *Adde, a contrario*, Cass., 15 septembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 68 ; Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438.

⁷ Liège, 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13881.

⁸ Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, I, 1974, p. 185 ; voir également Bruxelles, 15 novembre 1973, *Res. jur. imm.*, 1974, p. 43 ; Civ. Termonde, 17 juin 1988, *Entr. et dr.*, 1990, p. 54.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

risque d'infiltration et d'atteinte à la maçonnerie sous-jacente¹, l'absence d'isolation entraînant humidité et moisissures menaçant la solidité du bâtiment², les mouvements du bâtiment mal ancré dans le sol³, l'affaissement du terrain⁴, le déperissement des toitures⁵, les malfaçons provoquant inondations et humidité constante au sous-sol⁶, les fissures à la suite d'une déformation des éléments porteurs⁷, les fuites et les ruptures de conduites du chauffage central⁸, les malfaçons affectant la stabilité des façades⁹, etc.

Doivent également être pris en considération les vices *susceptibles*, même progressivement, de porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l'ouvrage¹⁰.

5.8. Nature du vice susceptible de mettre en œuvre la responsabilité décennale : exclusion des vices véniels, en ce compris les vices dits « fonctionnels » qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination, sans porter atteinte à sa solidité ou à sa stabilité.

– Ne sont donc pas aptes à mettre en œuvre la responsabilité décennale de l'entrepreneur (ni, du reste, celle du concepteur) les vices – dits « véniels » – qui ne portent pas atteinte à, ou ne sont pas susceptibles de mettre en danger, la solidité ou la stabilité du bâtiment.

Il en est ainsi : d'une fuite dans la canalisation d'un sanitaire¹¹, de la défectuosité des plafonnages, des conduits et des revêtements¹², des défauts d'étanchéité d'une verrière qui, dix ans après leur première manifestation, ne causaient aucune dégradation de nature à éprouver la solidité ou la stabilité d'une partie importante du bâtiment¹³, de l'écaillage de travaux de peinture¹⁴, des défauts d'étanchéité ne mettant pas en péril les éléments essentiels d'une piscine (murs, structure

¹ Liège, 1^{er} décembre 2011, *Entr. et dr.*, 2014, p. 177, note R. DE WIT.

² Bruxelles, 14 juin 1985, *Entr. et dr.*, 1987, p. 101.

³ Bruxelles, 4 mai 1962, *Pas.*, II, 1963, p. 79.

⁴ Bruxelles, 5 octobre 1965, *J.T.*, 1965, p. 675.

⁵ Liège, 4 mars 1965, *J.L.*, 1965-1966, p. 232 ; voir également Anvers, 4 novembre 2008, *N.J.W.*, 2008, p. 930 ; Liège, 22 novembre 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction 2006 », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1676 (infiltrations d'eau en raison d'une fissure dans le *roofing* ayant causé l'écroulement de tout un plafond à l'intérieur de l'immeuble, en raison d'un vice de couverture de la toiture).

⁶ Liège, 6 décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1317.

⁷ Anvers, 23 septembre 1997, *R.W.*, 1998-1999, p. 299.

⁸ Bruxelles, 15 février 1988, *R.G.D.C.*, 1990, p. 309 (la cour décide que « les fuites et les ruptures de conduites de chauffage central sont des vices cachés dont la gravité peut mettre en péril la solidité d'un bâtiment au sens de l'article 1792 du Code civil »).

⁹ Civ. Bruxelles (réf.), 19 mars 2001, *Entr. et dr.*, 2003, p. 137.

¹⁰ Outre les décisions citées ci-après, voir également : Bruxelles, 10 avril 1987, *Res jur. imm.*, 1987, p. 95 ; Bruxelles, 14 juin 1985, *Entr. et dr.*, 1987, p. 101 ; Bruxelles, 31 octobre 1979, *R.W.*, 1981-1982, 892 ; Bruxelles, 8 juin 1977, *R.G.A.R.*, 1979, n° 9972.

¹¹ Comm. Gand, 2 décembre 2004, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2006, p. 101.

¹² Bruxelles, 13 novembre 1963, *Res jur. imm.*, 1963, p. 323 ; Comm. Liège, 21 septembre 1965, *J.T.* 1966, p. 96 ; J.P. Namur, 30 octobre 1964, *J.L.*, 1964-1965, p. 183.

¹³ Liège, 22 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 725.

¹⁴ Bruxelles, 16 novembre 2009, *R.A.B.G.*, 2010, p. 633.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

porteuse), et qui n'entraînent pas l'effritement du plafonnage du mur latéral¹, de la présence d'humidité résultant d'un défaut dans la réalisation des membranes d'étanchéité², de la présence de fissures légères dans les cloisons, dans des carrelages ou des dalles ne constituant qu'un simple revêtement à caractère esthétique³, du débordement de puits perdus sur la voie publique, lorsqu'il n'est pas établi que la stabilité du bâtiment lui-même est menacée, la circonstance que le vice rende le bâtiment impropre à l'usage auquel il était destiné étant insuffisante⁴, d'une insuffisance d'isolation phonique entre appartements avec déficience dépassant la tolérance des normes existant à l'époque de sa rénovation⁵, de l'absence de dégraisseur et d'épandage souterrains, dès lors qu'ils ne mettent pas en péril la solidité du bâtiment ou d'une partie importante de celui-ci⁶, de l'humidité ascensionnelle affectant un immeuble, lorsqu'elle n'est pas de nature à affecter la solidité et la stabilité du bâtiment⁷, de la qualité défectueuse du sable mortier ainsi que du défaut de planéité des murs⁸ ou d'une chape en béton⁹, des infiltrations d'eau limitées aux menuiseries extérieures¹⁰, d'une infiltration d'eau minime limitée à quelques taches d'humidité, qui n'ont donné lieu à aucune moisissure après sept ans, à défaut de menace sur la stabilité du bâtiment ou d'une partie essentielle de celui-ci ou qui pourrait la menacer à plus long terme¹¹, des odeurs dues à l'absence de ventilation des fosses de traitement des eaux, de la stagnation d'eau sur les terrasses, du décollement de l'enduit de la façade arrière, du décollement des appuis de fenêtre¹², de la présence de grains de chaux dans des blocs de béton qui, en gonflant avec l'humidité, poussent des cônes de matière vers les faces extérieures et endommagent le plafonnage¹³, ou encore de la mauvaise qualité du béton aboutissant à la chute de morceaux de béton puisque selon l'expert, pour y remédier, il suffisait de placer des plaques de contreplaqué et des faux plafonds¹⁴, etc.

¹ Civ. Anvers, 9 novembre 2006, *T.B.O.*, 2008, p. 196.

² Mons, 3 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13.765.

³ J.P. Herve, 17 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 463.

⁴ Civ. Bruxelles, 21 décembre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 201.

⁵ Bruxelles, 21 décembre 2000, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2003, p. 401.

⁶ Mons, 29 mai 2000, inédit, cité par LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2003, p. 401.

⁷ Mons, 3 juin 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1675.

⁸ Civ. Courtrai, 18 octobre 1983, *Entr. et dr.*, 1984, p. 216. Voir aussi à propos de chassis pourris : Civ. Hasselt, 7 février 1977, *Entr. et dr.*, 1978, p. 47, note VAN DER STICHELEN.

⁹ Civ. Tournai, 26 mars 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (II) », *J.L.M.B.*, 2003, p. 401.

¹⁰ Civ. Marche-en-Famenne, 28 février 1991, *R.G.D.C.*, 1992, p. 527.

¹¹ Anvers, 5 juin 2000, *T.B.O.*, 2008, p. 190, note K. UYTTERHOEVEN.

¹² Liège, 4 novembre 2005, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits de droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1676.

¹³ Liège, 11 juin 2007, *Entr. et dr.*, 2008, p. 242, note B. VAN LIERDE.

¹⁴ Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

Il en est donc ainsi lors même que de tels désordres « véniels » empêchent pourtant d'utiliser l'ouvrage conformément à sa destination.

Depuis l'arrêt prononcé par la Cour de cassation le 25 octobre 1985¹, consacrant en matière de contrat d'entreprise la responsabilité pour vice caché véniel, il semble que la tendance de la jurisprudence et la doctrine à étendre la notion de vice grave se soit donc modérée, puisque le maître de l'ouvrage n'est plus sans recours contre l'entrepreneur en présence d'un vice véniel, à condition qu'il fût caché. Certains juges continuent toutefois à retenir au titre de vice grave la mal-façon de nature à rendre la construction impropre à sa destination normale, autrement appelée « vice fonctionnel ». Ceux-ci sont très certainement inspirés de l'article 1792 du Code civil français, modifié en 1978, qui stipule depuis lors que : « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (...) ». Cette jurisprudence minoritaire nous paraît critiquable *de lege lata*², la Cour de cassation belge demeurant attachée au critère de l'atteinte effective ou prévisible à la stabilité ou la solidité du bâtiment³. Ces critiques sont, du reste, également formulées par certains juges⁴.

5.9. Nature du vice susceptible d'engager la responsabilité décennale : absence d'incidence du caractère apparent ou caché du vice. – Par deux arrêts (du 18 novembre 1983⁵ et du 11 avril 1986⁶), la Cour de cassation a affirmé, sans aucune équivoque, que la responsabilité décennale s'étend à tous les vices affectant la solidité du bâtiment, qu'ils soient cachés ou apparents. Elle consacre ainsi la position majoritaire adoptée par les juridictions du fond⁷. La Cour de cassation a plus récemment confirmé cette jurisprudence *a contrario* dans des

¹ Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438, *Pas.*, I, 1986, p. 226.

² Voir également en ce sens K. UYTTERHOEVEN, « De gebreken die onder het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid vallen : indien niet ernstig, gelieve u te onthouden », note sous Anvers, 5 juin 2000, pp. 192 et s. ; M. SCHOUPS, « Bouwen, contracten en aansprakelijkheid. Algemene deel », in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A. VERBEKE (éd.), *Handboek Bouwrecht*, 2^e éd., Bruges, die Keure et Anvers, Intersentia, 2013, p. 623.

³ Voir p. ex. Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401 ; Cass., 11 avril 1986, *J.T.*, 1987, p. 85 ; *Adde*, en ce sens, *a contrario*, Cass., 15 septembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 68 ; Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438.

⁴ Voir p. ex. Anvers, 5 juin 2000, *T.B.O.*, 2008, p. 191, note K. UYTTERHOEVEN. Voir dans le même sens Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199 ; Civ. Bruxelles, 21 décembre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 201.

⁵ Cass., 18 novembre 1983, *J.T.*, 1984, p. 459, *Pas.*, I, 1984, p. 803. Le pourvoi n'évoquait toutefois pas la question du caractère apparent ou caché du vice.

⁶ Cass., 11 avril 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 983.

⁷ Voir p. ex. Bruxelles, 13 octobre 1976, *Res jur. imm.*, 1977, p. 93 ; Civ. Bruxelles, 20 novembre 1979, *J.T.*, 1980, 296 ; Gand, 20 novembre 1969, *Entr. et dr.*, 1971, p. 16 ; Civ. Liège, 26 janvier 1956, *J.L.*, 1955-1956, p. 155.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

arrêts du 4 avril 2003¹ et du 2 février 2006². Les juges du fond appliquent également cette règle.

5.10. Preuve d'une faute dans le chef de l'entrepreneur. – Pour aboutir à la condamnation de l'entrepreneur (et/ou de l'architecte) sur la base des art. 1792 et 2270 C. civ., la seule preuve d'une dégradation résultant d'un vice de construction ou d'inadéquation du sol est insuffisante : il faut, en outre, démontrer que le vice est imputable à un manquement de l'entrepreneur (ou de l'architecte)³.

Si le maître de l'ouvrage doit prouver une véritable faute dans le chef de l'entrepreneur, c'est-à-dire que le vice de construction lui est imputable, il en est autrement dans l'hypothèse où son obligation peut être qualifiée de résultat⁴. Pour échapper à sa responsabilité, il reviendra alors à l'entrepreneur d'établir que la malfaçon résulte d'une cause étrangère libératoire ou, s'agissant du défaut d'adaptation du sol ou du vice des matériaux, qu'il s'est trouvé dans une ignorance invincible du vice.

Les principes énoncés ci-dessus s'appliquent également *mutatis mutandis* lorsque le maître de l'ouvrage entend mettre en œuvre la responsabilité décennale du concepteur (en particulier celle de l'architecte), qui est également à base de faute (laquelle doit être prouvée, sauf en présence d'un manquement du concepteur à une obligation pouvant être qualifiée de résultat)⁵.

B. *Objet de l'action en responsabilité décennale*

5.11. Objet de l'action en responsabilité décennale. La réparation du dommage. – Lorsque le maître de l'ouvrage se prévaut d'une inexécution contractuelle dans le chef de l'entrepreneur en cours de réalisation du chantier, c'est à l'*exécution* (en nature ou, à défaut, par équivalent) de la convention qu'il entend obtenir la condamnation de l'entrepreneur, le cas échéant sous astreinte⁶. À partir du moment où le maître de l'ouvrage a concédé une réception-agrégation, la demande du maître de l'ouvrage vise la condamnation de l'entrepreneur à la *réparation* du dommage ; même lorsque son action est fondée sur l'art. 1792 C. civ., il lui appartient d'établir une faute dans le chef du débiteur, qui soit en lien causal avec le dommage dont il fait état.

¹ Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 736, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13826, *T.B.O.*, 2004, p. 43, note W. GOOSSENS.

² Cass., 2 février 2006, *N.J.W.*, 2006, p. 218 ; *Pas.*, 2006, p. 270 ; *R.W.*, 2005-2006, p. 1590, note S. MOSSELMANS.

³ Voir en ce sens A. DELVAUX, « Questions actuelles relatives aux intervenants dans la construction et leurs responsabilités avant la réception agrégation », in *Droit de la construction*, coll. CUP, éd. Formation Permanente CUP, Liège, vol. 12, 1996, pp. 102 à 105.

⁴ Voir *supra*, n° 5.4.

⁵ Sur cette question, voir J. VERGAUWE, « L'architecte », in *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2009.

⁶ En présence d'un manquement grave, le maître de l'ouvrage peut également opter pour une demande de résolution du contrat, aux torts de l'entrepreneur ou de l'architecte.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

Dès lors que les conditions de la responsabilité décennale sont établies, le maître de l'ouvrage est ainsi fondé à obtenir la réparation de tout dommage prévisible causé par la faute contractuelle de l'entrepreneur, consécutif au désordre constaté ; l'on vise donc non seulement le dommage causé à l'ouvrage conçu par l'architecte et réalisé par l'entrepreneur (le « vice » affectant l'ouvrage) mais également tous préjudices résultant de l'inexécution.

Si l'obligation de réparer le dommage suite au manquement doit être exécutée en nature (ou, autrement dit, si la réparation en nature prime sur la réparation par équivalent, c'est-à-dire sur la réparation pécuniaire¹),² le choix pour ce mode de réparation pourrait toutefois être refusé au maître de l'ouvrage en cas d'impossibilité d'exécution en nature de la réparation ou lorsque cette demande présente un caractère abusif dans le chef du maître de l'ouvrage, par exemple lorsque les frais de réparation présentent un caractère disproportionné avec le préjudice subi par le maître de l'ouvrage³. La réparation par équivalent sera alors préférée et le juge accordera au maître de l'ouvrage des dommages et intérêts d'un montant fixé par rapport à la valeur du préjudice au jour de la décision judiciaire⁴. Dans ce cas, le maître de l'ouvrage a droit à la réparation intégrale de son dommage. En effet, selon la Cour de cassation⁵, « l'indemnisation en raison d'une inexécution contractuelle a pour but de mettre le créancier dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si le débiteur avait respecté son obligation ». Doit, dès lors, être indemnisé tout ce qui est nécessaire à la réparation de la faute contractuelle et à la remise en ordre, pour autant que cette réparation ne constitue pas un abus de droit⁶. Par ailleurs, la réparation en nature étant le mode normal de réparation, le débiteur de la condamnation, c'est-à-dire l'entrepreneur, l'architecte ou tout autre défendeur à l'action en responsabilité décennale, a également le droit de proposer

¹ Le principe est bien établi en matière de responsabilité extra-contractuelle (voir Cass., 26 juin 1980, *R.C.J.B.*, 1983, p. 173, note F. DELPEREE ; Cass., 10 septembre 1971, *R.C.J.B.*, 1976, p. 300, note P. VAN OMMESLAGHE ; Cass., 30 janvier 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 177, note J. DABIN).

² Le maître de l'ouvrage peut également être tenu par le juge d'accepter l'exécution en nature offerte par son cocontractant. Ainsi, dans une affaire dans laquelle l'architecte et l'entrepreneur souhaitaient pouvoir exécuter leurs obligations de réparation en nature, « mode de réparation normal qui ne peut être écarté que s'il est impossible ou constitue un abus de droit », il fut jugé, eu égard aux circonstances de fait, que cette exécution en nature devait être autorisée ; le maître de l'ouvrage fut condamné à laisser libre accès au chantier à l'architecte et l'entrepreneur, sous peine de déchéance de son droit à obtenir la réparation de son préjudice (Civ. Bruxelles, 11 mai 1999, *Entr. et dr.*, 2001, p. 117, note C. LEPAFFE).

³ Voir p. ex. Cass., 30 janvier 2003, *Pas.*, I, 2003, p. 227 ; Liège, 17 mars 2005, *R.R.D.*, 2005, p. 137 ; Liège, 12 octobre 1965, *Entr. et dr.*, 1970, p. 235 ; Gand, 4 février 1971, *R.W.*, 1970-1971, 1289 ; Civ. Bruxelles, 11 mai 1999, *Entr. et dr.*, 2001, p. 117, note C. LEPAFFE.

⁴ Le principe de l'évaluation du dommage au jour du jugement, bien connu en matière extra-contractuelle (Cass., 17 janvier 1929, *Pas.*, 1931, I, p. 99 ; plus récemment, voir également Cass., 23 octobre 2009, *Pas.*, 2009, p. 2423, concl. G. DUBRULLE ; Cass., 22 novembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 2321, concl. M. DE SWAEF), est également applicable en matière contractuelle. Voir Cass., 7 février 1946, *Pas.*, 1946, I, p. 61. *Adde* Cass., 27 juin 1974, *Pas.*, 1974, I, p. 1128.

⁵ Cass., 28 septembre 1995, *Pas.*, I, p. 860.

⁶ Cass., 17 mai 2001, *Pas.*, 2001, p. 889 ; *J.T.*, 2002, p. 467.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

la réparation en nature plutôt que de subir la réparation par équivalent. Cette revendication pourrait toutefois se voir essuyer un refus du juge pour des raisons telles que la perte de confiance justifiée du maître de l'ouvrage en l'entrepreneur fautif¹ ou encore l'inutilité de la réparation en nature, par exemple en raison de son caractère tardif².

C. Caractère d'ordre public de la responsabilité décennale

5.12. Caractère d'ordre public de la responsabilité décennale. Principe. –

La jurisprudence et la doctrine reconnaissent unanimement à la responsabilité décennale un caractère d'ordre public, eu égard aux objectifs de protection et de sécurité publique poursuivis par le législateur lors de l'adoption des art. 1792 et 2270 C. civ.³. Ceci fait donc obstacle à la validité des clauses d'exonération de cette responsabilité. Il était toutefois traditionnellement admis par la doctrine que les dispositions conventionnelles qui alourdissaient la responsabilité décennale de l'entrepreneur étaient licites⁴, à condition qu'elles n'aboutissent pas à diminuer la responsabilité d'autres intervenants⁵.

Selon nous, des considérations liées non à l'ordre public, mais bien au mécanisme du délai préfix, nous semblent toutefois faire obstacle à la possibilité d'allonger le délai de la responsabilité décennale ; nous nous en expliquerons par après⁶.

¹ Pour un cas dans lequel l'argument de la perte de la confiance légitime à l'égard de l'entrepreneur ne fut pas retenu (les malfaçons ne présentant pas en l'espèce un degré suffisant de gravité), voir Liège, 17 mars 2005, *R.R.D.*, 2005, p. 137. La Cour admet, toutefois, la réparation par équivalent, au motif que la réparation en nature est devenue impossible.

² Ce moyen est régulièrement soulevé lorsque l'entrepreneur, avant la réception-agrégation, tarde à achever les travaux dont la réalisation lui a été confiée. Rien n'empêche toutefois qu'il soit également mis en avant par le maître de l'ouvrage subissant, postérieurement à la réception, un désordre dont la réparation, à laquelle l'entrepreneur aurait été condamné, ne présenterait plus aucune utilité en raison de son caractère tardif (par exemple, en cas de construction d'un ouvrage temporaire – en vue d'une exposition –, qui serait affecté de désordres constatés postérieurement à l'agréation, mais dont la réparation serait inutile, eu égard au démontage imminent des installations).

³ Cass., 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381 : la Cour rappelle de manière lapidaire que « la responsabilité décennale de l'architecte qui résulte de cette disposition est d'ordre public et ne peut dès lors pas être exclue ou limitée contractuellement » ; *adde* Cass., 5 mai 1967, *Pas.*, I, 1967, p. 1046.

⁴ P. RIGAUX, *L'architecte. Le droit de la profession*, Bruxelles, Larcier, 1975, pp. 542 et 543, n° 729. Voir également à ce sujet, entre autres : G. BAERT, *Aanneming van werk*, Anvers, Kluwer, 2001, p. 473, n° 1412 ; A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not.*, t. IX, liv. VIII, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 182, n° 227 ; P. RIGAUX, *L'architecte. Le droit de la profession*, Bruxelles, Larcier, 1975, p. 543, n° 729bis ; W. ABBELOOS et D. ABBELOOS, « De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect : tendensen in de recente rechtsleer en rechtspraak », *A.J.T.*, 2000-2001, p. 524, n° 47.

⁵ Voir également en ce sens Comm. Hasselt, 30 janvier 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 1329 : le tribunal décide que « les parties à un contrat d'entreprise de construction peuvent valablement étendre la responsabilité décennale prévue aux art. 1792 et 2270 C.civ. en prolongeant, par exemple, le délai en faveur du maître de l'ouvrage ».

⁶ Voir *infra*, n° 5.20.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

Rien ne nous paraît par ailleurs empêcher aux parties de convenir d'une garantie conventionnelle en marge de la responsabilité décennale des art. 1792 et 2270 C. civ. Des telles clauses ne s'analysent pas, en effet, comme des clauses limitatives de la responsabilité. Une telle stipulation de garantie pourrait, par exemple, s'envisager dans le cadre de projets (tels des projets PPP) à très long terme, spécialement lorsque l'entrepreneur s'engage à assurer une disponibilité de l'ouvrage pendant une certaine durée, assurant notamment la maintenance et l'entretien de l'équipement conçu, construit et mis à la disposition du pouvoir adjudicateur.

5.13. Illicéité des clauses d'exonération ou de limitation de la responsabilité décennale. – En raison du caractère d'ordre public de la responsabilité décennale, les clauses contractuelles d'exonération ou de limitation de cette responsabilité sont sanctionnées de nullité par les cours et tribunaux. Il en est de même des stipulations qui limitent cette responsabilité en excluant par exemple du champ d'application de la responsabilité décennale certains gros travaux ou certains vices graves ou l'indemnisation de certains frais directs ou indirects occasionnés par le désordre constaté.

Il est, par contre, admis que les parties fixent le point de départ de la responsabilité décennale au jour de la réception provisoire des travaux, à condition, selon nous, de convenir également que l'ouvrage sera agréé à cette date.

S'est posée la question de la validité d'une transaction par laquelle le maître de l'ouvrage renonce à invoquer la responsabilité décennale de l'entrepreneur en justice à condition que ce dernier s'engage à réparer le préjudice allégué, ou en échange d'une réparation déjà réalisée. Selon certains, la licéité d'une telle transaction ne devrait pas pouvoir être contestée, pour autant que le vice soit déjà révélé ; une renonciation pour l'avenir ne serait par contre pas admise¹. Un arrêt de la Cour d'appel de Liège du 16 septembre 2005 semble néanmoins adopter une position plus sévère à l'égard des transactions puisqu'il précise que la clause reprise dans une transaction « selon laquelle une note de crédit était émise pour solde de tout compte et de toute garantie, est sans effet »². Cette dernière position paraît justifiée, eu égard au caractère d'ordre public de l'article 1792 du Code civil : même convenue en connaissance de cause, une telle renonciation nous semble illicite, puisque l'objectif de sécurité publique pourrait ainsi être négligé, de l'accord exprès des parties, ce que le législateur a précisément entendu éviter.

¹ Voir A. DELVAUX et Th. BEGUIN, « La régime de la responsabilité décennale », *Act. dr.*, 1992, pp. 322 et 323, qui admettent la validité d'une transaction ou d'une renonciation non seulement sur le préjudice complètement réalisé mais également sur le préjudice « relevant des prévisions raisonnables à partir de la nature du vice décelé ». Même dans cette conception souple, l'existence d'un vice révélé apparaît essentielle pour admettre la validité de la transaction.

² Liège, 16 septembre 2005, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits de droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1675.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

5.14. Tempérament. À propos des clauses d'exonération de responsabilité en cas de recours à des spécialistes. – Le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale aboutit à l'illicéité de la clause d'exonération ou de limitation de la responsabilité décennale de l'entrepreneur pour les travaux qu'il aurait confiés à des sous-traitants.

Ce principe doit, toutefois, être nuancé au regard de l'arrêt prononcé le 3 mars 1978 par la Cour de cassation¹, dans lequel la Cour admet qu'un architecte puisse déléguer certaines tâches de conception² à des spécialistes, alors même qu'il dispose d'un monopole légal pour l'exercice de sa mission, à condition que ces tâches excèdent sa compétence³. La Cour de cassation admet que dans ce cas, l'architecte peut – même de manière implicite – s'exonérer conventionnellement de toute responsabilité, y compris, semble-t-il, de la responsabilité décennale visée aux art. 1792 et 2270 C. civ. (sauf en ce qui concerne le choix du technicien ou du bureau d'étude, ainsi qu'en ce qui concerne les erreurs commises par ce dernier, lorsque l'architecte aurait été en mesure de les déceler, compte tenu de sa formation)⁴.

Cette exonération débouche sur l'absence de recours du maître de l'ouvrage tant contre l'architecte que contre le bureau d'étude, puisque le maître de l'ouvrage ne dispose, en principe, d'aucune action contractuelle contre ce spécialiste et que, sur le plan extracontractuel, ce dernier bénéficie de la théorie de l'immunité relative des agents d'exécution. Certains estiment qu'une telle conséquence est inacceptable eu égard au caractère d'ordre public de la responsabilité décennale⁵. À notre avis, il convient de ne pas exagérer l'incidence de l'arrêt de la Cour de cassation du 3 mars 1978 quant à l'absence éventuelle de recours dans le chef du maître de l'ouvrage, eu égard au fait que l'architecte reste chargé d'une mission d'ensemble, et qu'à ce titre sa responsabilité pourra être mise en cause⁶.

Par ailleurs, l'on pourrait s'interroger sur la possibilité d'étendre par analogie ces principes à l'entrepreneur qui recourt à des spécialistes, par exemple pour l'étude des fondations ou du béton armé à utiliser pour un chantier. Pour les travaux dépassant manifestement sa compétence professionnelle, l'entrepreneur ne pourrait-il, en effet, comme l'architecte, s'exonérer de toute responsabilité de ce chef,

¹ Cass., 3 mars 1978, *Pas.*, I, 1978, p. 759.

² La Cour ne s'est prononcée que sur la question de la délégation à des spécialistes des tâches de *conception*, mais par identité de motif, il y a lieu d'appliquer les mêmes règles lorsque pareille délégation s'accompagne aussi d'un transfert du *contrôle* de l'exécution des travaux.

³ Par exemple, les études de stabilité, les calculs du béton et des armatures d'acier, l'examen du sol.

⁴ Voir également Cass., 1^{er} avril 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 902.

⁵ Voir p. ex. Y. HANNEQUART, « La responsabilité de l'architecte face aux immixtions du maître de l'ouvrage et face au promoteur », note sous Cass., 21 septembre 1979, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 491 et s. ; V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, « Aansprakelijkheid in de bouwsector : allen voor eigen fout of ook voor fout van anderen ? », *Entr. et dr.*, 1984, n° spécial, n° 34, pp. 35 et 36.

⁶ M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *R.C.J.B.*, 1982, pp. 181 et s. ; B. KOHL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « Droit des obligations et sous-traitance », in X., *La sous-traitance. Séminaire organisé à Liège le 18 avril 2002*, coll. Commission droit et vie des affaires, Faculté de droit de Liège, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 88 et 89.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

y compris la responsabilité décennale, sous la double réserve qu'il demeurerait responsable du choix de ce spécialiste, ainsi que des erreurs qu'il aurait normalement dû découvrir eu égard à ses connaissances professionnelles ? En dehors de ces travaux dont la haute technicité échappe à sa compétence, l'entrepreneur demeurerait donc responsable, sans aucune restriction possible¹.

Cette dernière thèse n'a toutefois pas été consacrée à ce jour par la jurisprudence : les cours et tribunaux appliquent les art. 1792 et 2270 C. civ. à l'entrepreneur général, même lorsque la faute qui a conduit au désordre est imputable à un sous-traitant chargé de la réalisation d'une prestation (de conception et/ou d'exécution) caractérisée par une haute technicité.

5.15. À propos des clauses dites de « limitation de la responsabilité *in solidum* ». – L'architecte, l'entrepreneur et les autres intervenants à l'acte de construire sont responsables *in solidum* chaque fois qu'un dommage unique² trouve son origine dans leurs fautes concurrentes et que, sans la faute de l'un, la faute de l'autre n'aurait pas suffi à causer ce dommage. L'obligation *in solidum* est donc « l'obligation de réparer chacun pour le tout, les conséquences dommageables en relation causale avec les fautes qu'ils ont l'un et l'autre commises »³. Le mécanisme de l'*in solidum* s'explique par la théorie de l'équivalence des conditions⁴.

La clause d'exonération de la responsabilité *in solidum* introduite dans un contrat d'architecture ou un contrat d'entreprise est-elle valable ? La doctrine et la jurisprudence majoritaires reconnaissent la licéité d'une telle disposition contractuelle, au motif que cette clause n'aurait pas pour dessein d'exonérer l'architecte ou l'entrepreneur de la responsabilité décennale, mais simplement de limiter les effets de l'obligation *in solidum* qui, quant à elle, n'est pas d'ordre public, puisqu'étant d'origine prétorienne.

Nous ne partageons toutefois pas cette opinion, lorsque la clause d'exonération de la responsabilité *in solidum* vise également les conséquences de la responsabilité décennale. En effet, eu égard au caractère d'ordre public de cette responsabilité et à la théorie de l'équivalence des conditions établie par la Cour de cassation, nous apercevons difficilement comment un architecte ou un entrepreneur pouvait être dispensé de réparer l'entièreté du dommage qui a pour origine, même non exclusivement, son manquement fautif⁵ ?

¹ B. KOHL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *op. cit.*, pp. 89 et 90.

² Voir Civ. Nivelles, 22 août 2000, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2011, p. 897.

³ A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not.*, t. IX, liv. VIII, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 209, n° 269.

⁴ Sur le mécanisme de l'*in solidum*, voir *infra*, n° 5.43.

⁵ B. KOHL, « Chronique de jurisprudence. Loi Breyne et contrat d'entreprise », *Chron. not.*, vol. 40, Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 241 et s. ; B. KOHL, « L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité », *R.G.D.C.*, 2008, p. 402, n° 24. Une jurisprudence très minoritaire et plus ancienne partageait ce point de vue. Voir p. ex. Civ. Nivelles, 24 octobre 1997, *J.L.M.B.*, 2000, p. 159, obs. B. LOUVEAUX.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

Cette thèse a été consacrée par la Cour de cassation dans un arrêt de principe du 5 septembre 2014¹. Après avoir rappelé que « la responsabilité décennale de l'architecte qui résulte de cette disposition est d'ordre public et ne peut dès lors pas être exclue ou limitée contractuellement », la Cour décide que « la clause en vertu de laquelle l'architecte, en cas de faute concurrente avec celle de l'entrepreneur, n'est redevable de dommages et intérêts au maître de l'ouvrage qu'à concurrence de sa part dans la réalisation du dommage, implique une limitation de la responsabilité de l'architecte à l'égard du maître de l'ouvrage sur la base de l'article 1792 du Code civil et, dans cette mesure, est contraire à l'ordre public ».

En d'autres termes, les clauses de limitation contractuelle de la responsabilité *in solidum* voient leur validité limitée aux cas dans lesquels la condamnation de celui qui s'en prévaut (architecte ou entrepreneur) à la réparation du dommage ne repose pas sur les art. 1792 et 2270 C. civ., mais sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

D. Délai d'intentement de l'action en responsabilité décennale

5.16. Délai préfix spécial de dix ans. – Les art. 1792 et 2270 C. civ. fixent un délai préfix de dix ans en matière de responsabilité des entrepreneurs et architectes pour vices portant atteinte à la solidité ou à la stabilité des bâtiments.

Bien que l'art. 2270 figure dans le Code civil sous le titre consacré aux délais de prescription, le délai de dix ans qu'il établit est habituellement considéré comme étant un délai préfix². L'écoulement du délai préfix conduit à la forclusion de l'action en responsabilité décennale.

5.17. Point de départ du délai : l'agrément. – Il n'est plus contesté, depuis un arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 1977³, que le point de départ de la responsabilité décennale est l'agrément de l'ouvrage, c'est-à-dire la date à laquelle le maître de l'ouvrage reconnaît la bonne exécution des travaux.

En matière de construction immobilière, la pratique a consacré l'usage d'une double réception⁴. Selon la doctrine majoritaire, dont la position se trouve consacrée par la Cour de cassation, la réception provisoire a pour seul but de constater l'achèvement des travaux (et arrête, par conséquent, le cours des dommages et intérêts moratoires), d'opérer le transfert des risques et de faire courir le délai pendant lequel le maître de l'ouvrage pourra procéder à une vérification approfondie desdits travaux pour déceler l'existence éventuelle de vices. En d'autres termes, c'est par la réception définitive que le maître de l'ouvrage reconnaît la bonne exécution par son cocontractant de ses obligations. Seule la réception définitive vaut donc agrément et constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

¹ Cass., 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381.

² Voir Cass., 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2855.

³ Cass., 4 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206, *Pas.*, I, 1977, p. 721, obs.

⁴ Voir *supra*, n° 3.39.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

Il est toutefois admis, malgré le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale, que les parties reconnaissent conventionnellement à la réception provisoire un effet d'agrément des travaux, faisant donc, par répercussion, courir le délai de dix ans à partir de cette date. Il est toutefois nécessaire, à cet égard, que les parties conviennent d'attacher à l'acte de réception provisoire un effet d'agrément : ce n'est que dans ce cas que la réception provisoire pourrait constituer le point de départ de la responsabilité décennale¹. En d'autres termes, sont sujettes à caution les clauses qui fixent le point de départ de la responsabilité décennale à la réception provisoire (ou toute autre date antérieure à la réception définitive) sans pour autant conférer dans le même temps un effet d'agrément à cette réception provisoire.

5.18. Nature du délai. Délai de garantie et délai d'action. – Il a toujours été admis que le délai des articles 1792 et 2270 du Code civil est un délai de forclusion, à savoir un délai, prenant cours lors de la réception-agrément des travaux, jusqu'à l'expiration duquel la responsabilité de l'entrepreneur peut être mise en cause pour des défauts graves affectant l'immeuble².

Dans son arrêt du 18 novembre 1983³, la Cour de cassation a précisé, par ailleurs, que l'action en responsabilité décennale devait être intentée au fond dans ce délai de dix ans. Le délai de dix ans constitue donc également un délai d'action.

La citation en justice adressée à l'un des intervenants du chantier, sur la base des art. 1792 et 2270 C. civ., ne présente un effet qu'à l'égard de ce dernier. Ainsi, le maître de l'ouvrage qui a introduit dans le délai décennal une action en responsabilité contre l'architecte ne peut ensuite, après l'expiration de ce délai, étendre par voie de conclusions son action contre l'entrepreneur, même si l'architecte a quant à lui appelé l'entrepreneur en garantie en temps utile⁴.

Enfin, dans deux arrêts du 4 avril 2003⁵ et du 2 février 2006⁶, la Cour de cassation a également précisé que le maître de l'ouvrage n'était pas tenu d'agir rapidement après la découverte du vice. L'action en responsabilité décennale ne doit pas, au contraire de l'action en responsabilité pour vices cachés véniels, être introduite dans un délai utile⁷ ; il suffit qu'elle soit introduite dans le délai décennal.

¹ Voir p. ex. civ. Liège, 3 avril 1998, *J.L.M.B.*, 2000, p. 167 ; civ. Liège, 25 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 813.

² Cass., 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2855 ; *R.W.*, 2006-2007, p. 1439, note A. VAN OEVELEN ; *T.B.O.*, 2007, p. 40 et note. Voir également Bruxelles 15 février 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1482.

³ Cass., 18 novembre 1983, *Arr. cass.*, 1983, p. 323, *Pas.*, I, 1984, p. 303, *J.T.*, 1984, p. 549, *R.W.*, 1984-1985, p. 47, note G. BAERT.

⁴ Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1435, note K. VANHOVE, *Pas.*, 2006, p. 2190, *R.A.B.G.*, 2007, p. 591, *T.B.O.*, 2007, p. 34.

⁵ Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 736, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13826, *T.B.O.*, 2004, p. 43, note W. GOSSENS.

⁶ Cass., 2 février 2006, *N.J.W.*, 2006, p. 218, *Pas.*, 2006, p. 270, *R.W.*, 2005-2006, p. 1590, note S. MOSSELMANS.

⁷ Sur le délai dans lequel l'action en responsabilité pour vices véniels doit être introduite, voir *infra*, n° 5.27.

5.19. « Interruption » du délai préfix en cas de réalisation de travaux de réfection ?

– La réalisation volontaire de travaux de réparation par l'entrepreneur présente-t-elle un effet interruptif du délai préfix ? Si la jurisprudence semble réticente à admettre l'effet interruptif des travaux exécutés par l'entrepreneur sans reconnaissance préjudiciable quant à sa responsabilité, de tels travaux étant généralement exécutés « pour des motifs commerciaux »¹, tel n'est pas le cas en présence de travaux de réfection suffisamment importants pour pouvoir être considérés comme de gros ouvrages par eux-mêmes, lorsque l'exécution volontaire de ces travaux « (...) n'est accompagnée d'aucune réserve et n'est pas susceptible d'une autre interprétation »².

Suivant l'enseignement de la Cour de cassation, lorsque ces travaux de réparation sont d'une telle importance qu'ils peuvent en eux-mêmes être assimilés à de gros ouvrages au sens des art. 1792 et 2270 C. civ., le délai de dix ans prend cours non seulement à dater de la réception de l'ouvrage ordinaire, mais également, pour la partie de l'ouvrage réparée, à partir de la date de l'achèvement de ces réfections³.

Les interventions limitées de l'entrepreneur, quant à elles, ne sont par contre pas susceptibles de faire courir un nouveau délai décennal⁴.

5.20. Effets du délai préfix. Prolongation du délai possible ?

– L'expiration du délai préfix entraîne la déchéance de l'action en responsabilité décennale : à l'expiration du délai de dix ans à compter de l'agrément des travaux, si le maître de l'ouvrage n'a pas valablement initié l'action judiciaire (et sous réserve du dol), l'entrepreneur est libéré de toute responsabilité.

Tranchant avec la doctrine traditionnelle qui admet que les parties puissent prolonger le délai de la responsabilité décennale⁵, la Cour d'appel de Gand a décidé

¹ Voir par exemple Mons, 17 janvier 1984, *R.R.D.*, 1984, p. 272 ; Civ. Anvers, 21 septembre 1988, *Entr. et dr.*, 1990, p. 48 ; Civ. Anvers, 17 février 1981, *Entr. et dr.*, 1980, p. 128 ; voir également A. DELVAUX, « Le régime de la responsabilité décennale », *Act. dr.*, 1992, p. 323.

² A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER, R. SIMAR, *La responsabilité des professionnels de la construction*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 121.

³ Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, I, 1989, p. 401, *R.W.*, 1988-1989, p. 1229, avis J. DU JARDIN ; Anvers, 14 décembre 2009, *T.B.O.*, 2010, p. 215.

⁴ Voir p. ex. Anvers, 4 novembre 2008, *T.B.O.*, 2009, p. 31, note K. UYTTERHOEVEN, *N.J.W.*, 2008, p. 930, note S. MAES.

⁵ Voir par exemple Comm. Hasselt, 30 janvier 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 1329 : « *Deze aansprakelijkheidsgrond raakt de openbare orde en kan door partijen niet worden ingeperkt. Partijen kunnen de wettelijke tienjarige garantie daarentegen wel uitbreiden* ». Dans la doctrine, voir en ce sens J.-F. HENROTTE, L.-O. HENROTTE et B. DEVOS, *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, coll. Droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 385 ; W. ABBELOOS et D. ABBELOOS, « De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect : tendensen in de recente rechtsleer en rechtspraak », *A.J.T.*, 2000-2001, p. 524, n° 47 ; G. BAERT, *Aanneming van werk*, Anvers, Kluwer, 2001, p. 473, n° 1412 ; A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not.*, t. IX, liv. VIII, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 182, n° 227 ; P. RIGAUX, *L'architecte. Le droit de la profession*, Bruxelles, Larcier, 1975, p. 543, n° 729bis ; A. VERBEKE, N. CARETTE, N. HOECKX et K. VANHOVE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Anvers, Intersentia, 2007, p. 250.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

que l'accord de prolongation du délai décennal pris par les parties n'était valable que s'il était conclu après l'expiration complète du délai de dix ans¹ ; l'on en déduit *a contrario* que la clause acceptée par les parties avant l'écoulement du délai décennal serait, selon la Cour, frappée de nullité absolue pour contrariété à l'ordre public. La Cour d'appel d'Anvers semble confirmer cette approche².

Selon nous, ce n'est pas le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale qui justifie cette solution. L'explication nous paraît plutôt résider dans l'appréciation du droit dont dispose la partie bénéficiaire d'un délai préfix (en l'espèce l'entrepreneur) de pouvoir y renoncer avant son expiration. Il nous semble que le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale n'est justifié que par son objectif de sécurité publique : par convention, le maître de l'ouvrage ne peut pas renoncer à la protection dont il bénéficie au travers des art. 1792 et 2270 et ne pourrait, par exemple, accepter de raccourcir la durée de l'action en responsabilité pour vices graves. En revanche, l'objectif de protection de l'entrepreneur qu'établit également le délai préfix de l'art. 2270 nous paraît présenter tout au plus un caractère impératif, mais non d'ordre public : par l'établissement d'un délai préfix, le législateur a souhaité éviter que l'action du maître de l'ouvrage puisse être introduite après une période de temps trop importante, rendant difficile l'établissement de la cause par laquelle l'immeuble a péri³ : lors de l'adoption du Code civil en 1804, le délai de prescription de droit commun des actions personnelles était en effet établi à 30 ans.

De surcroît, si l'ordre public justifie que le délai décennal ne puisse être raccourci par convention, et ce à la différence du délai de prescription de droit commun (art. 2262*bis* C. civ.) qui sanctionne l'action du maître de l'ouvrage à raison des vices cachés véniels, interdire par principe tout allongement ou renonciation au délai préfix de l'art. 2270 C. civ., pour un motif lié à l'ordre public, nous semblerait créer une situation peu équitable : comment justifier en effet que – à considérer qu'il soit admis – l'allongement consenti par l'entrepreneur de la durée pendant laquelle sa responsabilité pourra être mise en cause puisse bénéficier au maître de l'ouvrage pour les défauts véniels affectant l'ouvrage, mais non pour ceux touchant à la stabilité de celui-ci ?

En d'autres termes, en ce qu'il profite aux architectes et entrepreneurs, le délai préfix de l'art. 2270 C. civ. ne repose donc pas sur des considérations d'ordre public, mais bien sur des considérations d'ordre privé.

Rien ne paraît donc selon nous empêcher le débiteur – en l'espèce l'entrepreneur – de reconnaître le droit du créancier et, de ce fait, d'interrompre la prescription en cours. Rien ne nous paraît par ailleurs non plus empêcher les parties de convenir d'une garantie conventionnelle en marge de la responsabilité décennale des

¹ Gand, 21 décembre 2007, *Entr. et dr.*, 2010, p. 158.

² Anvers, 4 novembre 2008, *T.B.O.*, 2009, p. 31, note K. UYTTERHOEVEN, *N.J.W.*, 2008, p. 930, note S. MAES.

³ Voir R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE et K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht, II, Zakenrecht. Zekerheden, Verjaring*, Anvers, Intersentia, 2005, n° 1250.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

art. 1792 et 2270 C. civ. D'une part, de telles clauses ne s'analysent pas, en effet, comme des clauses limitatives de la responsabilité au détriment du maître de l'ouvrage et, partant, ne violent pas le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale ; d'autre part, dans la mesure où elles ont un objet distinct de celui de la responsabilité décennale fondée sur les art. 1792 et 2270 C. civ., de telles clauses de garantie, même lorsqu'elles présentent une durée supérieure à dix ans, ne nous paraissent pas contrevenir au principe interdisant l'allongement des délais de déchéance. Cette question n'a, cependant, pas encore été soumise comme telle à l'appréciation des cours et tribunaux.

5.21. Effets de la citation sur les vices apparus postérieurement à l'expiration du délai. – La citation fondée sur la responsabilité décennale voit ses effets limités aux défauts qui y sont mentionnés.

Toutefois, les défauts apparaissant après l'expiration du délai de dix ans peuvent être « virtuellement » inclus dans la citation initiale fondée sur la responsabilité décennale, lorsqu'ils constituent des conséquences nouvelles du manquement contractuel qui a fait l'objet de la citation initiale, introduite dans le délai décennal : « (...) 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 »¹.

5.22. Effet de l'écoulement du délai décennal dans les chaînes de contrats. – L'écoulement du délai décennal ne présente aucune incidence sur le bref délai de l'action en garantie des vices cachés dont bénéficie l'acquéreur de l'ouvrage². Ainsi, alors même qu'il ne dispose plus d'aucun recours en garantie contre les architecte et entrepreneurs, le vendeur pourra être assigné par son acheteur pour vice caché de la chose (résultant d'un défaut de conception ou de construction), à condition que cette action soit introduite par cet acquéreur dans un bref délai (art. 1648 C. civ.), ce délai devant être apprécié souverainement par le juge du fond en fonction de la nature du vice et de l'usage du lieu de la vente³.

En cas de succession de contrats d'entreprise ou de contrats de vente et d'entreprise, le point de départ du délai décennal des art. 1792 et 2270 C. civ. est toujours la date d'agrégation de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage, quelles que soient la date de découverte du vice et celle de l'assignation de l'entrepreneur par son client ou par l'ayant droit de ce dernier.

¹ Cass., 22 décembre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1439, note A. VAN OEVELEN, *T.B.O.*, 2007, p. 40 ; Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2006-2007, p. 1435, note K. VANHOVE, *Pas.*, 2006, p. 2190, *R.A.B.G.*, 2007, p. 591, *T.B.O.*, 2007, p. 34.

² Cass., 10 octobre 2003, *Pas.*, 2003, p. 1569.

³ Sur l'exigence de bref délai, voir entre autres B. KOHL et F. ONCLIN, « Le point sur l'exigence du 'bref délai' dans l'action en garantie contre les vices cachés », *J.T.*, 2013, pp. 560 à 564.

E. *Moyens de défense à l'action en responsabilité décennale*

5.23. La cause étrangère (force majeure, faute du maître de l'ouvrage ou fait d'un tiers) et l'ignorance invincible. – L'entrepreneur peut à échapper à sa responsabilité décennale en établissant que les conditions d'application des art. 1792 et 2270 C. civ. n'ont pas été réunies.

Ainsi, il pourrait démontrer l'absence de désordre, établir que celui-ci n'affecte pas un « gros ouvrage » au sens des art. 1792 et 2270, ou encore que ce désordre ne peut être considéré comme un vice « grave », c'est-à-dire comme un vice portant ou menaçant de porter atteinte à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ou de ses parties maîtresses. L'entrepreneur peut également prouver que le vice grave provient en réalité, non d'un vice de construction (ou d'un « vice du sol », au sens où il y a lieu d'entendre cette expression¹), mais d'une cause étrangère, par exemple le défaut d'entretien de l'édifice par le maître de l'ouvrage², ou encore un phénomène naturel (cas de force majeure³) d'une nature telle que l'on ne pouvait raisonnablement exiger de l'entrepreneur (et/ou de l'architecte) que l'éventualité de sa survenance soit prise en compte dans la conception et l'exécution de l'ouvrage.

Lorsque l'obligation de l'entrepreneur (ou de l'architecte) est qualifiée de moyens, il reviendra au maître de l'ouvrage d'établir que le vice de construction ou de conception, cause du désordre affectant l'immeuble, résulte d'un manquement imputable à l'entrepreneur (ou à l'architecte) (c'est-à-dire du non-respect par ce dernier des prescriptions contractuelles, en ce compris des règles de l'art). En revanche, lorsque l'obligation est qualifiée de résultat – par exemple en présence d'un vice des matériaux ou lorsque le prestataire est un entrepreneur spécialisé ou encore lorsque la réalisation de (la partie de) l'ouvrage n'est guère soumise à un aléa –, une présomption de faute sera établie à charge de l'entrepreneur (ou de l'architecte), sauf à démontrer l'existence d'une cause étrangère libératoire ou d'une ignorance invincible dans son chef. La notion d'« ignorance invincible » doit être interprétée à la lumière de l'arrêt de la Cour de cassation du 13 novembre 1959⁴ : l'entrepreneur (ou l'architecte) doit établir que, « quelle qu'ait été sa diligence, il n'eût pu avoir connaissance de la défectuosité ». L'on toutefois doit constater que la jurisprudence exonérant l'entrepreneur (ou l'architecte) pour ignorance invincible est extrêmement rare.

De même, l'entrepreneur, actionné sur la base des art. 1792 et 2270 C. civ., pourrait démontrer que le « vice de construction » provient en réalité d'un manquement aux règles de l'art commises par autre intervenant au projet de

¹ Voir *supra*, n° 3.21.

² M.-A. FLAMME et Ph. FLAMME, *Le contrat d'entreprise, 15 ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 143, n° 178. Les auteurs relèvent que cet argument n'est guère retenu en Belgique ; ils citent ainsi : Anvers, 6 février 1999, *Entr. et dr.*, 1999, p. 250 ; Anvers, 11 octobre 1994, *Entr. et dr.*, 1995, p. 16 ; Comm. Courtrai, 27 février 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 546.

³ L'on vise ici le cas de force majeure survenant postérieurement à la réception-agrégation de l'ouvrage.

⁴ Cass., 13 novembre 1959, *Pas.*, I, 1960, p. 313.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

construction. Même si la faute est imputable à un autre intervenant, l'entrepreneur pourra toutefois voir sa responsabilité retenue s'il a manqué à son « devoir de contrôle réciproque », que la jurisprudence met à charge des professionnels de la construction¹.

Par ailleurs, dans le domaine de la responsabilité décennale (art. 1792 et 2270 C. civ.), et même s'il a correctement informé le maître de l'ouvrage et formulé d'expresses réserves, l'entrepreneur ne sera pas déchargé de sa responsabilité en faisant état de l'immixtion du maître de l'ouvrage, de telles réserves étant inopérantes lorsque les choix que le maître de l'ouvrage entend imposer au professionnel risquent de menacer la stabilité ou la solidité du bâtiment².

5.24. Les autres moyens de défense tirés du droit commun. Renvoi. – L'entrepreneur, l'architecte ou toute autre personne défenderesse à une action en responsabilité décennale peut également, pour sa défense, faire valoir les moyens tirés du droit commun des obligations et des contrats ou de la procédure civile. L'on pense, par exemple, à la compensation. De même, les parties, en cours de procédure, pourraient valablement conclure un contrat de transaction mettant fin leur litige³. Selon la jurisprudence majoritaire, dans la mesure où la responsabilité décennale présente une nature contractuelle, l'entrepreneur non payé peut suspendre son obligation de réparation naissant de sa responsabilité décennale, en faisant usage de l'exception d'inexécution (*exceptio non adimpleti contractus*)⁴.

§ 3. La responsabilité pour vices cachés véniels

5.25. Absence de responsabilité (après la réception) pour vices véniels apparents. – Les vices apparents sont ceux qu'un examen consciencieux lors de la réception de l'ouvrage doit révéler à un homme normalement prudent et diligent, éventuellement assisté d'un homme de l'art indépendant (spécialement un architecte) pour les problèmes techniques.

Sauf clause contraire⁵, la réception-agréation (c'est-à-dire la réception définitive ou, lorsque les parties y ont attaché un effet d'agréation, la réception provisoire),

¹ Voir *infra*, n° 5.43.

² Voir *supra*, n° 3.35 ; voir également *infra*, n° 5.42.

³ Voir G. BAERT, *Aanneming van werk*, Anvers, Kluwer, 2001, p. 514. Le caractère d'ordre public de la responsabilité fait-il obstacle à la conclusion d'une telle convention de transaction ? Ainsi que nous l'avons expliqué (voir *supra*, n° 5.20), le caractère d'ordre public n'est pas lié à la défense des intérêts du maître de l'ouvrage, mais à la protection de la sécurité publique. Rien n'empêche dès lors selon nous qu'une convention de transaction puisse être valablement conclue lorsque, dans les faits, soit il ne fut jamais question d'atteinte à la sécurité publique, soit il a été remédié à cette atteinte ou menace d'atteinte, et que, par exemple, le différend entre les parties ne concerne plus que la détermination de certains décomptes financiers.

⁴ Voir p. ex. Bruxelles, 1^{er} février 1989, *Res jur. imm.*, 1990, p. 123.

⁵ Ainsi, il arrive parfois, lorsque les parties reconnaissent à la réception provisoire un effet d'agréation, que l'entrepreneur fournisse au maître de l'ouvrage une garantie de « parfait achèvement », par laquelle il s'engage à remédier à l'ensemble des défauts constatés entre la réception provisoire et la réception définitive, malgré le caractère éventuellement apparent des dits défauts lors de la réception provisoire.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

accordée sans formuler de réserves, libère l'entrepreneur de sa responsabilité pour les vices apparents, sauf s'il s'agit de vices susceptibles de mettre en œuvre la responsabilité décennale de l'art. 1792 C. civ.¹. En d'autres termes, seuls les vices apparents « véniels », dans les contrats soumis à la responsabilité décennale, sont couverts par la réception.

5.26. Responsabilité pour vices véniels cachés. Principe. Renvoi au droit commun. – La survivance, aux côtés de la responsabilité décennale pour les défauts graves (art. 1792 et 2270 C. civ.), d'une action du maître de l'ouvrage initiée postérieurement à la réception-agrégation et fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur (ou de l'architecte) a longtemps fait débat. Par un arrêt du 25 octobre 1985², la Cour de cassation a mis définitivement fin à la controverse régnant autrefois quant à l'existence d'une telle action³ : après la réception des travaux, l'entrepreneur (ou l'architecte) demeure responsable des vices cachés même si ceux-ci ne mettent pas en péril la stabilité ou la solidité de l'ouvrage. La justification en est que, puisque la stabilité ou la réception équivaut à une agrégation, le maître de l'ouvrage ne peut avoir agréé ce qu'il était dans l'impossibilité de connaître⁴. Il peut donc toujours agir contre l'entrepreneur, lorsque les conditions de la responsabilité contractuelle de ce dernier sont réunies.

Le défaut caché est celui qu'un examen consciencieux n'a pas révélé à l'homme prudent et diligent, éventuellement assisté d'un homme de l'art indépendant pour les problèmes techniques. Le caractère caché du vice sera ainsi apprécié par le juge en fonction notamment des connaissances techniques concrètes du maître de l'ouvrage ainsi que de l'éventuelle présence d'un professionnel épaulant le maître de l'ouvrage dans les opérations de réception – tel l'architecte, dont la présence est obligatoire lorsque l'ouvrage est un bien immobilier dont la construction supposait l'obtention d'un permis d'urbanisme –. La détermination du caractère apparent ou caché d'un défaut relève de l'appréciation souveraine du juge du fond (généralement sur la base du rapport d'un expert judiciaire).

¹ Cass., 4 mars 1977, *Pas.*, I, 1977, p. 721.

² Cass., 25 octobre 1985, *J.T.*, 1986, p. 438, *Pas.*, I, 1986, p. 226, *Entr. et dr.*, 1986, p. 204, note J. EMBRECHTS, *R.W.*, 1988-1989, p. 670, note C. VAN SCHOU BROECK.

³ La cour de cassation a confirmé sa jurisprudence par un arrêt du 15 septembre 1994 (*R.W.*, 1994-1995, p. 454).

⁴ Voir p. ex. Bruxelles, 29 juin 2010, *Res jur. imm.*, 2011, p. 17 ; Bruxelles, 9 mai 2003, *Entr. et dr.*, 2009, p. 81, note B. VAN LIERDE ; Bruxelles, 15 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 785, note T. DE VALENSART et J. BOULANGER ; Mons, 11 janvier 1994, *R.R.D.*, 1994, p. 516 ; Mons, 2 mars 1992, *J.T.*, 1993, p. 228 ; voir également en ce sens J. EMBRECHTS, « De aannemersaansprakelijkheid voor verborgen gebreken na de 'definitieve aanvaarding' », note sous Cass., 25 octobre 1985, *Entr. et dr.*, 1986, pp. 204 et s. ; P.A. FORIERS, « La responsabilité de l'entrepreneur après réception. Réflexions à propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 25 octobre 1985 », *Entr. et dr.*, 1988, pp. 261 et s. ; C. JASSOGNE, « La garantie découlant des contrats d'entreprise : plus de 25 ans d'hésitations en doctrine et jurisprudence ! », *Ann Fac. Dr. Liège*, 1988, pp. 251 et s.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

L'action en responsabilité pour vices cachés véniels n'est autre que l'action en responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, fondée sur le droit commun du contrat d'entreprise. Il appartient au maître de l'ouvrage d'apporter la preuve de l'existence d'un dommage, c'est-à-dire du vice affectant l'immeuble. S'agissant de la responsabilité pour vices cachés véniels, la gravité du défaut affectant l'ouvrage importe peu. Est donc réparable tout dommage dont le maître de l'ouvrage doit souffrir de l'existence, et dont il ignorait ou pouvait légitimement ignorer l'existence lors de l'agrément.

Il peut exister autant d'illustrations de la responsabilité pour vices cachés véniels qu'il existe de contrats d'entreprise de construction. En dresser la liste serait donc fastidieux et inutile. Cette responsabilité peut résulter aussi bien de l'existence d'un vice (véniel) intrinsèque que d'un vice fonctionnel. Il peut s'agir d'un désordre affectant un endroit de l'immeuble qui ne peut être considéré comme l'une de ses parties maîtresses¹, d'un défaut qui ne présente pas le caractère de gravité suffisant pour donner lieu à la responsabilité décennale (qu'il s'agisse par exemple d'un défaut intrinsèque², d'un défaut de conformité³, d'un désordre fonctionnel⁴ ou purement esthétique⁵, ou d'un défaut d'isolation acoustique⁶).

Le maître de l'ouvrage, victime d'une inexécution contractuelle imputable à l'entrepreneur, est en droit d'obtenir une indemnisation de tout le préjudice subi, par exemple le dommage causé à l'ouvrage réalisé par l'entrepreneur (le « vice » affectant l'ouvrage) ainsi que tous préjudices résultant de l'inexécution pour autant qu'ils soient prévisibles, y compris le dommage moral, ainsi que le dommage

¹ Par exemple, une véranda (Mons, 29 juin 1998, *J.T.*, 1999, p. 28), une porte de garage (Bruxelles, 26 avril 2002, *Res jur. imm.*, 2002, p. 324 ; Mons, 11 janvier 1994, *R.R.D.*, 1994, p. 516), des canalisations ou installations de plomberie (Gand, 1^{er} mars 2007, *Entr. et dr.*, 2010, p. 202, note R. SIMAR ; Bruxelles, 10 janvier 2002, *Res jur. imm.*, 2002, p. 77 ; Comm. Tongres, 2 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 579 ; Civ. Bruxelles, 29 octobre 1995, *Res jur. imm.*, 1996, p. 223), le vitrage (Mons, 23 septembre 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1678).

² Par exemple l'apparition de taches d'humidité (Bruxelles, 29 juin 2010, *Res jur. imm.*, 2011, p. 17 ; Mons, 3 juin 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1679), le défaut dans le revêtement de sol en linoléum (Civ. Anvers, 21 octobre 2010, *T.B.O.*, 2011, p. 177), la dégradation d'un dallage d'une terrasse (Bruxelles, 28 février 2008, *Jurim pratique*, 2008, p. 83, note B. LOUVEAUX) ou du carrelage d'une salle de bains (Bruxelles, 9 mai 2003, *Entr. et dr.*, 2009, p. 81, note B. VAN LIERDE), des infiltrations d'ampleur limitée (Bruxelles, 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 718).

³ Par exemple l'absence de bavette au-dessus de baies vitrées (Bruxelles, 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 718) ou encore le caractère ni plat, ni horizontal, d'un parquet placé par l'entrepreneur (Gand, 30 mars 2008, *N.J.W.*, 2009, p. 458, note M. DAMBRE).

⁴ Par exemple un phénomène d'opacité des plaques translucides de couverture d'une toiture (Cass., 25 octobre 1985, *Entr. et dr.*, 1986, p. 204), un défaut de fonctionnement d'un système de réfrigération (Mons, 2 mars 1992, *J.T.*, 1993, p. 228), une difficulté d'ouverture des portes intérieures (Civ. Anvers, 21 octobre 2010, *T.B.O.*, 2011, p. 177).

⁵ Par exemple la décoloration d'une façade (Bruxelles, 20 décembre 1997, *J.L.M.B.*, 2010, p. 9).

⁶ Voir p. ex. Mons, 29 juin 2007, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2011, p. 906 ; Bruxelles, 15 mars 1996, *Res jur. imm.*, 1997, p. 20 ; Bruxelles, 14 janvier 1993, *Entr. et dr.*, 1993, p. 136.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

indirect, par exemple les pertes d'exploitation, les pertes de profits ou les interruptions d'activités, qui seraient causés au maître de l'ouvrage¹.

5.27. Délai de procédure : obligation d'intenter l'action « en temps utile ». –

La Cour de cassation précise que l'action en responsabilité doit être introduite en *temps utile* par le maître de l'ouvrage, à partir du moment auquel il a découvert le vice^{2,3} ; il ne faut pas, en effet, que l'on puisse induire de l'absence de protestation ou d'action du maître de l'ouvrage qu'il aurait agréé le défaut⁴. La détermination de la durée du délai utile varie en fonction des circonstances propres à chaque espèce, telles que la nature des prestations, la nature du défaut, la qualité des parties, l'existence de négociations (sérieuses) ou de tentatives de solutions amiables, la réalisation d'une expertise unilatérale ou judiciaire, les tentatives de réparation ou encore le caractère progressif de la manifestation du défaut⁵. Ainsi, des demandes formulées par le maître de l'ouvrage, même plusieurs années après la découverte du vice, pourraient encore, selon les circonstances de l'espèce, être considérées comme introduites dans le délai utile.

Le délai prend cours dès que le maître de l'ouvrage a découvert ou aurait dû découvrir l'existence du défaut, même si, à ce moment, la cause précise du défaut ne peut encore être définitivement déterminée⁶. En matière de droit de la construction immobilière, des actions ont été jugées utiles lorsqu'elles ont été introduites jusqu'à deux ou trois ans après la découverte des défauts⁷.

¹ Voir en ce sens D. PHILIPPE, « Les clauses excluant ou limitant l'indemnisation du dommage indirect et prévisible », in *La rédaction des contrats internationaux. Conseils aux praticiens et approche de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 118.

² Cass., 15 septembre 1994, *R.W.*, 1995-1996, p. 454, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068, note B. LOUVEAUX ; Cass., 8 avril 1988, *Entr. et dr.*, 1989, p. 301, note S. DE COSTER.

³ Certains juges semblent toutefois retenir la réception provisoire de l'ouvrage comme point de départ de l'action en responsabilité pour vices cachés véniels (Liège, 22 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 725).

⁴ P.A. FORIERS, « Les obligations de l'entrepreneur : les sanctions de l'inexécution », in M. VANWICK-ALEXANDRE (éd.), *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, coll. CUP, Liège, éd. Formation permanente CUP, vol. 63, 2003, p. 26. Voir p. ex. (actions tardives) : Bruxelles, 20 mars 2010, *T.B.O.*, 2010, p. 165 ; Bruxelles, 28 février 2008, *Jurim Pratique*, 2008, p. 83, note B. LOUVEAUX ; Mons, 3 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13.765 ; Liège, 11 mars 1998, *R.G.D.C.*, 1999, p. 211 ; Bruxelles, 15 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 785, note T. DE VALENSART et J. BOULANGER ; Bruxelles, 15 février 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1442.

⁵ Voir p. ex. Bruxelles, 28 février 2008, *Jurim pratique*, 2008, p. 83, note B. LOUVEAUX ; Bruxelles, 20 décembre 2007, *J.L.M.B.*, 2012, p. 9 ; Mons, 3 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13.765 ; Civ. Anvers, 21 octobre 2010, *T.B.O.*, 2011, p. 177 ; Civ. Anvers, 9 novembre 2006, *T.B.O.*, 2008, p. 196. *Adde* en ce sens B. KOHL et V. VAN HOUTTE, *Artikel & commentaar, De annemingsovereenkomst*, Malines, Kluwer, 2012, p. 83 ; M. SCHOUPS, « Bouwen, contracten en aansprakelijkheid. Algemene deel », in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A. VERBEKE (éd.), *Handboek Bouwrecht*, 2^e éd., Bruges, die Keure et Anvers, Intersentia, 2013, p. 633.

⁶ Voir Comm. Courtrai, 27 février 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 546.

⁷ Voir p. ex. Liège, 4 novembre 2005, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1677 ; Mons, 23 septembre 2002, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1677 ; Bruxelles, 26 avril 2002, *Res jur. imm.*, 2002, p. 324 ; Bruxelles, 8 juin 2006, *J.T.*, 2007, p. 382.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

5.28. Délai de procédure : délai d'introduction de l'action dans les contrats en chaîne. – Il est loisible à l'entrepreneur, dont la responsabilité est mise en cause par le maître de l'ouvrage en raison de la qualité défectueuse de ses matériaux, d'exercer une *action en garantie à l'égard de son fournisseur*.

Il doit, dans cette hypothèse, respecter le bref délai de l'article 1648 du Code civil prévu en matière de vente. Le point de départ de ce bref délai est la date à laquelle l'entrepreneur a été cité¹.

Par contre, si l'entrepreneur entend exercer une *action en garantie à l'égard de l'un de ses sous-traitants* sur la base d'un contrat d'entreprise autonome, la Cour de cassation a considéré qu'en matière d'entreprise de travaux, le juge est tenu d'examiner en fait si la demande en garantie dirigée par le promoteur immobilier contre l'entrepreneur ou par l'entrepreneur principal contre le sous-traitant du chef d'exécution défectueuse des travaux a été introduite en temps utile et il ne doit pas nécessairement se fonder à cet égard sur le moment où la demande du maître de l'ouvrage contre le promoteur immobilier ou l'entrepreneur a été introduite². La Cour a, en effet, considéré que l'intérêt à agir de l'entrepreneur principal ou du promoteur ne dépend pas de l'action du maître de l'ouvrage³. Afin de conserver cette possibilité de recours en garantie contre ses sous-traitants, l'entrepreneur principal et le promoteur devront veiller à insérer dans les contrats qui les lient à leurs partenaires une clause relative à l'allongement des délais pour les citer au cas où une action serait dirigée contre eux.

5.29. Délai de prescription : limite décennale de l'art. 2262bis C. civ. – Si l'action en responsabilité pour vices cachés véniels doit être introduite dans un délai utile, elle doit également l'être, en vertu de l'art. 2262bis C. civ., dans un délai ultime de dix ans à dater de la réception-agrégation de l'ouvrage, car il s'agit d'une action personnelle.

À la différence de la responsabilité décennale, ce délai ne constitue pas un délai préfix et peut donc être interrompu ou suspendu suivant les causes d'interruption ou de suspension ordinaires.

5.30. Objet de l'action : réparation en nature ou par équivalent. – L'action vise à la réparation – en nature ou par équivalent – du dommage contractuel, et non à l'exécution en nature, dans la mesure où est concernée ici la responsabilité contractuelle initiée postérieurement à la réception-agrégation. Les principes exposés en matière de responsabilité décennale, quant à l'objet de l'action, sont transposables ici par analogie. Il y est renvoyé⁴.

¹ Cass., 29 janvier 2004, *Pas.*, 2004, p. 187.

² Cass., 14 novembre 2008, *Pas.*, 2008, p. 2554.

³ Voir également Cass., 29 février 2008, *Pas.*, 2008, p. 587, *R.A.B.G.*, 2010, p. 665, note de E. DE BAERE, *T.B.O.*, 2008, p. 151.

⁴ Voir *supra*, n° 5.11.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

5.31. Validité des clauses d'exonération et de limitation de responsabilité.

Principe. – La responsabilité pour vices cachés véniels, à la différence de l'institution de la responsabilité décennale, ne présente pas de caractère d'ordre public ; il peut donc y être dérogé. Dans un arrêt du 5 décembre 2002, la Cour de cassation a précisé « qu'il ne ressort d'aucune disposition légale qu'un entrepreneur spécialisé est présumé avoir eu connaissance du vice caché dont la chose qui lui a été confiée pour entretien demeure affectée après l'exécution de son ouvrage »¹ ; la Cour suprême a donc confirmé qu'il n'était pas question de transposer au contrat d'entreprise le régime de présomption de connaissance du vice que la jurisprudence a l'habitude de mettre à charge du vendeur professionnel.

Il s'ensuit que, dans les limites du droit commun, la clause d'exonération de responsabilité introduite dans le contrat d'entreprise par l'entrepreneur pour les maléfactions pouvant affecter l'ouvrage après sa réception-agrégation, est valable.

Pour le surplus, les conditions de validité ne sont pas différentes de celles que doivent rencontrer les clauses d'exonération de responsabilité de droit commun. Elles ont été exposées à propos à l'occasion de l'examen de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur avant réception. Il y est donc renvoyé². L'on se limite à rappeler que dans les contrats conclus avec les consommateurs, les clauses exonératoires ou limitatives de la responsabilité du prestataire de services peuvent en outre être frappées de nullité en application de la réglementation des clauses abusives (art. VI.83 du Code de droit économique).

5.32. Contractualisation du délai utile. – La responsabilité pour vices véniels n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent également modaliser la durée du délai utile. Elles peuvent ainsi fixer une durée maximale pour la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, à compter de la réception-agrégation.

Elles peuvent aussi – les deux clauses pouvant se combiner – établir le délai en-deans lequel le maître de l'ouvrage sera tenu, à peine de déchéance, de dénoncer l'existence du vice de l'entrepreneur, à partir de sa découverte, à condition toutefois, lorsque le maître de l'ouvrage est un consommateur, de ne pas fixer un délai déraisonnablement court pour la dénonciation par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur des défauts affectant l'ouvrage³.

5.33. Interprétation stricte des clauses d'exonération et de limitation. – Les clauses d'exonération ou de limitation de responsabilité doivent s'interpréter de manière stricte, voire restrictive selon certains, dès lors qu'elles dérogent au droit commun.

¹ Cass., 5 décembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 228, *R.G.D.C.*, 2002, p. 202, note W. GOOSSENS.

² Voir *supra*, n° 4.10.

³ Voir l'art. VI.83, 15° du code de droit économique.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

En effet, « en souscrivant à une telle clause, une des deux parties renonce à tout ou partie de ses droits, et l'on sait que les renonciations ne se présument pas. En l'absence de volonté certaine en sens contraire, ce même principe conduit à considérer que les parties n'ont pas entendu déroger au droit commun, ou, plus exactement, que le droit commun fournit la mesure du raisonnable en la matière. La clause qui ne déroge pas indiscutablement à telle règle de droit commun sera donc réputée conforme à cette règle »^{1,2}.

5.34. Clauses qui alourdissent la responsabilité du prestataire : la garantie conventionnelle des vices cachés (ou garantie de parfait fonctionnement). –

Puisque les principes qui gouvernent la responsabilité du prestataire de services après réception-agrégation sont de droit supplétif, rien n'empêche aux parties de déroger au droit commun de la responsabilité contractuelle dans le sens d'un accroissement des droits du maître de l'ouvrage.

Très fréquemment, l'entrepreneur offrira ainsi au maître de l'ouvrage, en complément de la responsabilité de droit commun pour les défauts cachés affectant l'ouvrage, une garantie conventionnelle, parfois appelée « garantie de parfait fonctionnement ». De nombreuses formules peuvent exister. Ces clauses peuvent, par exemple, dispenser le maître de l'ouvrage de toute démonstration de la faute de l'entrepreneur, même lorsque l'obligation de ce dernier est qualifiée de moyens. Dans certains cas, elles pourront prévoir que la responsabilité – ou la garantie – de l'entrepreneur peut être mise en œuvre pour tous types de vices, qu'ils soient cachés ou qu'ils aient été apparents lors de la réception-agrégation. Cette situation est fréquente en droit de la construction immobilière, lorsque les parties ont prévu d'organiser une double réception – provisoire et définitive –, et qu'elles ont décidé d'attribuer à la réception provisoire un effet d'agrégation. Il est parfois prévu, dans ce cas, que l'entrepreneur garantit le maître de l'ouvrage contre tout défaut pouvant affecter l'ouvrage depuis la réception provisoire jusqu'à la date de la réception définitive, généralement fixée un an plus tard.

Lorsqu'une clause de garantie a été prévue dans le contrat, l'entrepreneur ne pourra se retrancher derrière cette clause pour entendre limiter sa responsabilité : « les clauses précisant la période de garantie (pendant x années) s'analysent en des clauses de garantie conventionnelle. Une telle garantie conventionnelle se superpose à la garantie légale. [Le maître de l'ouvrage] pourra donc invoquer l'une ou l'autre à son choix (...). En revanche, [l'entrepreneur] ne pourrait opposer [au maître de l'ouvrage] les limites de sa garantie conventionnelle pour faire

¹ B DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », in P. WERY (éd.), *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruges, la Chartre, 2001, p. 46.

² Ce principe d'interprétation stricte doit notamment guider le juge dans les clauses qui ont pour objet d'écarter le principe de la responsabilité *in solidum*. Voir *infra*, n° 5.44.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

échec à une demande fondée sur la garantie légale que si les conditions d'une clause de non-garantie sont réunies »¹.

Les modalités de la mise en œuvre de la garantie conventionnelle peuvent être librement déterminées par les parties. Outre la période pendant laquelle la garantie est fournie par l'entrepreneur, la clause peut, par exemple, fixer un délai de dénonciation du défaut, ou prévoir qu'elle ne sera plus d'application lorsque l'entretien de l'ouvrage n'est pas réalisé par l'entrepreneur ou par un tiers désigné ou agréé par ce dernier.

Bien entendu, rien n'empêche – tel est d'ailleurs fréquemment le cas – de combiner une garantie conventionnelle de parfait fonctionnement avec une clause exonérant le prestataire de service de toute responsabilité contractuelle à raison des défauts cachés qui surviendraient postérieurement à la date d'expiration de la garantie conventionnelle. Une telle limitation doit être expressément prévue ; à défaut, le maître de l'ouvrage conserve, après l'expiration du délai de la garantie conventionnelle, ses droits et actions issus du droit commun de la responsabilité contractuelle.

§ 4. *Les titulaires des actions en responsabilité et la transmission des actions*

5.35. Titulaires de l'action en responsabilité. Principes. – L'action en responsabilité – qu'il s'agisse de la responsabilité décennale ou de la responsabilité contractuelle de droit commun – est d'abord ouverte au maître de l'ouvrage, à ses successeurs universels ou à titre universel (art. 724 et 1122 C. civ.) et à ses créanciers, au travers du mécanisme de l'action oblique (art. 1166 C. civ.).

Moins évidente est la question de la titularité de l'action en responsabilité dans le chef de l'association des copropriétaires d'un immeuble à appartements multiples ou d'un groupe d'immeubles ou d'un copropriétaire par rapport aux parties communes. Se pose également la question de la transmission de l'action en responsabilité au locataire ainsi qu'à l'acquéreur de l'immeuble affecté du vice.

¹ L. SIMONT et P.A. FORIERS, « Examen de jurisprudence, Les contrats spéciaux (1992-2010) », *R.C.J.B.*, 2014, p. 762, n° 80. Les auteurs examinent la question en droit du contrat de vente. La solution s'applique par analogie à la clause de garantie stipulée dans un contrat d'entreprise. Voir dans le même sens : B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », in P. WERY (éd.) *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruges, La Chartre, 2001, p. 85, n° 75 ; E. MONTERO et V. PIRSON, « La vente », in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Waterloo, Kluwer, 2005, n° 840 ; de même, comme l'expliquent C. ALTER et R. THUNGEN, « un vendeur professionnel ne pourra donc en principe pas se retrancher derrière les termes de la garantie conventionnelle pour faire échouer en tout ou en partie une action qui devrait être déclarée fondée sur la base de la garantie légale. La garantie conventionnelle complète donc la garantie légale mais elle ne la supprime pas et ne relègue pas la garantie légale à un rôle subsidiaire » (C. ALTER et R. THUNGEN, « Les effets de la vente », in *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, n° 477).

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

5.36. Titulaires de l'action en responsabilité. Particularités liées au régime de la copropriété forcée par appartements. – L'art. 577-9, § 1^{er}, al. 2, C. civ. énonce que « l'association des copropriétaires a le droit d'agir conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à 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 ».

Par ailleurs, il est admis de longue date qu'un copropriétaire, agissant seul, peut agir en responsabilité contre un entrepreneur pour la réparation des dommages causés aux parties communes, intégrale si ce dommage a une répercussion directe sur les parties privatives de ce copropriétaire, à concurrence de sa quote-part dans les parties communes dans le cas contraire¹.

5.37. Action en responsabilité et location (ou *leasing*) de l'immeuble. – Le locataire d'un immeuble, lorsque le contrat d'entreprise a été contracté par le propriétaire du bâtiment, ne dispose pas d'action en responsabilité contre l'entrepreneur qui a effectué des travaux dans l'immeuble : cette action ne lui est pas transmise par le contrat de bail, qui est dénué de tout effet translatif de propriété.

Le locataire doit exercer son recours contre le bailleur (par exemple sur la base de la garantie des vices cachés due par le bailleur conformément à l'art. 1721 C. civ.), lequel se retournera ensuite contre l'entrepreneur. Le locataire ne dispose d'un droit direct contre l'entrepreneur sur la base de l'art. 1382 C. civ. qu'à la condition que la mauvaise exécution de l'entrepreneur constitue une violation de l'obligation générale de diligence et prudence incombant à tous, donnant lieu à un dommage autre que celui découlant de l'inexécution normale du contrat².

Dans la situation où le locataire présente la qualité de maître de l'ouvrage, par exemple pour des travaux d'aménagement des locaux pris en location, pour des travaux d'entretien ou de réparations locatives ou pour la réalisation de grosses réparations qui seraient mises à sa charge par dérogation aux art. 1720 et 1754 C. civ.³, il peut lui-même actionner l'entrepreneur en responsabilité (aussi bien la responsabilité décennale – car son bénéficiaire n'est pas lié à la qualité de propriétaire du sol du bâtiment – que la responsabilité pour vices cachés véniels).

¹ Voir p. ex. Liège, 20 avril 2006, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (V) », *J.L.M.B.*, 2008, p. 434 ; Civ. Bruxelles, 5 avril 1988, *Pas.*, III, 1988, p. 93, note, *R.G.D.C.*, 1989, p. 268, *R.R.D.*, 1989, p. 494 ; J.P. Charleroi, 22 octobre 1990, *J.J.P.*, 1991, p. 105.

² J.P. Uccle, 27 mars 2001, inédit, cité par B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (II) », *J.L.M.B.*, 2003, p. 543.

³ Dans un contrat de bail de résidence principale, une telle clause serait toutefois illicite : selon l'art. 2, § 2, de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale, « par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives ».

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

5.38. Action en responsabilité et vente de l'immeuble. La transmission des actions. – L'action en responsabilité est transmise aux différents acquéreurs de l'immeuble affecté de malfaçons¹. Tant l'acquéreur qui a acquis le bien directement du maître de l'ouvrage originaire, que les éventuels sous-acquéreurs, bénéficient, à condition d'être les propriétaires *actuels* de l'immeuble², d'une action directe en responsabilité contre l'entrepreneur initial, en sus de l'éventuelle action en garantie des vices cachés dont ils disposent contre leur vendeur. En effet, l'action en responsabilité à raison des vices affectant l'ouvrage est assimilée à un accessoire de la chose au sens de l'art. 1615 C. civ., qui suit le bien vendu en quelque main qu'il passe.

La règle vaut autant pour l'action en responsabilité décennale que pour l'action en responsabilité pour vices cachés véniels, qui est également transmise aux acquéreurs successifs. La jurisprudence fournit de très nombreuses applications de ce principe, dit de la transmission des droits « *propter rem* », rappelé encore sans équivoque par la Cour de cassation dans un arrêt du 29 février 2008³.

En application de ce principe, les droits inhérents à la chose passent donc « *de plano* » à l'acheteur sans qu'aucune clause spéciale ne soit requise à cet effet.

Toutefois, la Cour de cassation précise, dans un arrêt de principe du 15 septembre 1989⁴, que si la vente de l'immeuble a lieu durant une procédure judiciaire intentée par le vendeur de l'immeuble contre l'entrepreneur, cette action demeure en principe dans son patrimoine, à moins que la convention de vente ou tout autre contrat ne stipule le contraire et prévoie la cession à l'acquéreur de cette action pendante en justice.

Dans un arrêt du 20 avril 2012⁵, la Cour de cassation décide par ailleurs que « dès lors que la transmission des droits étroitement liés au bien vendu s'opère en raison de l'intérêt qu'ils représentent pour l'acheteur, [l'article 1615 du Code civil] n'exclut pas que le vendeur puisse exercer ces droits quand leur exercice conserve pour lui un intérêt ». En l'espèce, le vendeur, assigné par son acquéreur, entendait exercer un recours contre le géomètre et l'architecte. Il conservait donc une qualité et un intérêt à agir contre ceux-ci, nonobstant le principe de la transmission des droits « *propter rem* ». Le cas échéant, le vendeur pourrait aussi tenter de démontrer, indépendamment de toute action initiée contre lui par son acquéreur, qu'il conserve un intérêt à agir lorsque les diverses malfaçons ont entraîné une moins-value ayant eu une répercussion sur le prix de vente de l'immeuble. L'influence des malfaçons sur le prix d'achat ne sera pas toujours aisément mise en évidence.

¹ Voir déjà Cass., 8 juillet 1886, *Pas.*, I, 1886, p. 300.

² En cas de démembrement du droit de propriété, l'action sera transmise au titulaire des droits réels portant sur les constructions érigées.

³ Cass., 29 février 2008, *Pas.*, 2008, I, p. 587, *R.A.B.G.*, 2010, p. 665, note E. DE BAERE, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 19, *T.B.O.*, 2008, p. 151.

⁴ Cass., 15 septembre 1989, *Pas.*, I, 1990, p. 65, *R.C.J.B.*, 1992, p. 509, note J. HERBOTS ; Bruxelles, 12 novembre 2002, *Entr. et dr.*, 2003, p. 240.

⁵ Cass., 20 avril 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2068.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

De même, le maître de l'ouvrage, vendeur de l'immeuble, conserve manifestement un intérêt à agir contre l'entrepreneur ou l'architecte lorsqu'il est lui-même assigné par l'entrepreneur (ou par l'architecte) en paiement de sa facture (ou de sa note d'honoraires), et qu'il proteste contre cette action en raison de l'existence de défauts affectant le bien construit. Dans pareil cas, l'action présente pour le vendeur un intérêt direct et certain, spécialement lorsqu'elle se limite à une indemnité correspondant au préjudice subi pendant la période durant laquelle il occupait la maison en qualité de propriétaire¹.

Pour éviter toute incertitude, lorsque la vente survient après la citation du constructeur, il se recommande de convenir, soit dans l'acte de vente lui-même, soit dans un acte distinct, que le droit litigieux est (ou non) cédé à l'acheteur.

Lorsqu'il fait l'objet d'une action en responsabilité intentée par un acquéreur du maître de l'ouvrage, l'entrepreneur a la possibilité d'opposer toutes les exceptions dont il bénéficiait à l'égard de ce dernier ; ainsi, il lui est loisible de faire valoir à l'encontre de l'acquéreur l'exception d'inexécution qu'il pouvait opposer au maître de l'ouvrage, vendeur de l'immeuble².

En revanche, est dénié à l'entrepreneur le droit de se prévaloir d'une clause d'exonération des vices cachés contenue dans le contrat de vente unissant le maître de l'ouvrage à son acquéreur³. En d'autres termes, « alors que le titulaire de l'action directe peut en principe se voir opposer par le sous-débiteur les exceptions que son débiteur avait contre lui, l'action en garantie des vices cachés ou décennale, transmise au sous-acquéreur et exercée contre le vendeur originaire [ou contre l'entrepreneur], ne peut se voir opposer les moyens tels qu'une clause de non-garantie, que le vendeur intermédiaire aurait eus contre le sous-acquéreur »⁴.

Enfin, l'époque de la transmission, par la vente, de l'action en responsabilité est sans incidence sur l'écoulement du délai décennal (qu'il s'agisse du délai établi par l'article 2270 du Code pour l'action en responsabilité décennale ou du délai établi par l'article 2262*bis* du Code civil pour l'action en responsabilité contractuelle de droit commun) : dans chacun des cas, l'action devra avoir été introduite par l'acquéreur (ou le sous-acquéreur) dans un délai de dix ans à compter de la réception-agrégation accordée par le maître de l'ouvrage à son entrepreneur.

¹ Voir Liège, 6 décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1317.

² Cass., 29 février 2008, *Pas.*, I, 2008, p. 587.

³ Voir en ce sens Comm. Tongres, 2 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 579.

⁴ S. BAR et C. ALTER, « Les effets du contrat », in *Les obligations – Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2005, n° II.1.7. Voir également en ce sens P. WÉRY : « la situation du sous-acquéreur qui se prévaut d'un droit *propter rem* est plus intéressante que celle du sous-traitant dans le cadre d'une action directe puisque le vendeur initial ne peut exciper que d'un moyen de défense tiré du contrat initial : il ne pourrait opposer au sous-acquéreur une clause de non-garantie qui figurerait dans la sous-acquisition » (P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, *Théorie générale du contrat*, coll. Précis de la Faculté de droit de l'UCL, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 766).

5.39. Point de départ du délai décennal et du délai utile en présence de chaînes de contrats. – En présence d'une chaîne de contrat – par exemple en cas de vente de l'immeuble construit par l'entrepreneur ou en cas de succession de contrats d'entreprise (tel le cas de la sous-traitance) –, le point de départ du délai décennal visé aux art. 1792 et 2270 C. civ. (responsabilité décennale) ne pose guère de difficulté : il s'agit, toujours, du jour de la réception-agrégation accordée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur.

À propos de l'hypothèse de la vente (ou des ventes successives) de l'immeuble construit, l'écoulement du délai de la responsabilité décennale ne présente par ailleurs aucune incidence sur le bref délai de l'action en garantie des vices cachés dont bénéficie l'acquéreur de l'ouvrage, laquelle doit être introduite dans un bref délai (art. 1648 C. civ.), ce délai devant être apprécié souverainement par le juge du fond en fonction de la nature du vice et de l'usage du lieu de la vente¹.

En présence d'une succession de contrats d'entreprise, par exemple en cas de sous-traitance, la réception accordée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur (principal) dans l'un des contrats, n'implique pas nécessairement que la réception soit accordée par ce dernier à un autre entrepreneur (sous-traitant) en exécution du contrat nouant ces deux-ci : les contrats sont indépendants l'un de l'autre, de sorte que chaque action devra donc être initiée dans le délai de dix ans à compter de la réception-agrégation accordée dans le cadre du contrat auquel l'action se rapporte².

La question est cependant bien moins aisée lorsque l'action repose sur la responsabilité de l'entrepreneur (ou de l'architecte) pour vices cachés véniels, spécialement en ce qui concerne le délai utile³. La détermination de ce point de départ du délai utile dépend essentiellement de la qualification donnée aux différents contrats conclus successivement. En présence d'une succession de contrats d'entreprise, c'est-à-dire lorsqu'un entrepreneur principal, actionné en responsabilité par son maître de l'ouvrage, initie à son tour une action en responsabilité pour vices cachés contre son sous-traitant sur le fondement du contrat d'entreprise conclu avec ce dernier, le point de départ du délai utile dans lequel son action doit être intentée est, suivant l'arrêt de la Cour de cassation du 14 novembre 2008, la date de découverte de ce vice par l'entrepreneur principal ou le promoteur⁴. Cette date peut donc, en fonction des circonstances de fait propres à chaque espèce, être antérieure à celle à laquelle l'entrepreneur ou le promoteur-constructeur aura lui-même été actionné par le maître de l'ouvrage. Cette

¹ Cass., 10 octobre 2003, *Pas.*, 2003, p. 1569.

² Il s'agit d'une application de l'effet relatif des conventions.

³ En ce qui concerne le délai ultime de prescription (art. 2262*bis* C. civ.), le principe est identique à celui du délai décennal des art. 1792 et 2270 C. civ., puisque leur point de départ est le même (à savoir le jour de la réception-agrégation).

⁴ Cass., 14 novembre 2008, *R.W.*, 2009-2010, p. 1223, note K. VANHOVE. En l'espèce, l'action du promoteur contre son sous-traitant avait été jugée tardive, dans la mesure où le vice affectant une chape dans un bâtiment avait été découvert par le promoteur plus de trois ans avant l'introduction de son action en responsabilité pour vices cachés contre son sous-traitant, le promoteur-constructeur ayant attendu d'être actionné par son propre client pour lui-même réagir. En l'espèce, le contrat de promotion immobilière pouvait être qualifié de contrat d'entreprise.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

position contraste avec celle adoptée par la Cour de cassation le 29 janvier 2004 à propos du point de départ du bref délai de l'action en garantie des vices cachés de la vente en présence de ventes successives¹.

Enfin, puisque la Cour de cassation a admis, dans un arrêt du 18 mai 2006², que l'action en garantie des vices cachés dont disposait un entrepreneur contre son fournisseur est transmise au maître de l'ouvrage, c'est l'enseignement de l'arrêt de la Cour de cassation du 29 janvier 2004 qui doit également être retenu pour apprécier le point de départ du bref délai de l'action en garantie des vices cachés dont dispose l'entrepreneur contre son fournisseur, lorsqu'il est lui-même actionné en responsabilité par le maître de l'ouvrage sur la base du contrat d'entreprise, en raison du défaut causé à l'immeuble construit par le vice du ou des matériaux employés à cet effet : le point de départ du bref délai sera donc le jour de l'assignation de l'entrepreneur par le maître de l'ouvrage³.

§ 5. *Le partage des responsabilités*

5.40. Partage des responsabilités. Principe. – De nos jours, les relations juridiques deviennent de plus en plus complexes dans le domaine de la construction. Dans la majorité des cas, le propriétaire a contracté avec un architecte, un ou plusieurs entrepreneurs, des ingénieurs, etc. Cette situation résulte en partie de la loi, qui impose l'intervention d'un architecte chaque fois qu'un permis d'urbanisme est requis, mais elle est aussi la conséquence de l'évolution de l'art de construire, supposant notamment le recours à des procédés de haute technicité exigeant l'emploi de spécialistes.

Ceci n'est pas sans conséquence sur les responsabilités des différents intervenants à l'acte de construire. En effet, le désordre affectant l'ouvrage – qu'il s'agisse d'un vice grave au sens des art. 1792 et 2270 C. civ. ou d'un vice véniel – ne donnera lieu à indemnisation qu'à la condition qu'une faute ait été commise par le professionnel de la construction, la preuve de celle-ci devant en principe être rapportée par le maître de l'ouvrage⁴.

Or, la règle en cette matière est que chacun n'est tenu que de sa faute : les vices et défauts n'entraînent en effet la responsabilité décennale ou de droit commun que s'ils résultent d'un manquement contractuel dans le chef du défendeur,

¹ Cass., 29 janvier 2004, *R.W.*, 2004-2005, p. 431. La différence s'expliquerait par le fait que le contrat d'entreprise n'a pas transmis au maître de l'ouvrage l'action dont l'entrepreneur était titulaire contre son sous-traitant. En d'autres termes, à la différence du vendeur intermédiaire, l'intérêt à agir de l'entrepreneur n'est pas toujours dépendant d'une assignation par le client de celui-ci.

² Cass., 18 mai 2006, *Pas.*, 2006, p. 1154.

³ Voir en ce sens Comm. Hasselt, 16 mars 2004, *R.W.*, 2006-2007, p. 107.

⁴ Sauf dans les cas dans lesquels le maître de l'ouvrage bénéficie d'une présomption de faute, lorsque l'obligation inexécutée peut, dans le chef du professionnel, être qualifiée comme une obligation de résultat (voir *supra*, n° 3.21). Il revient alors à ce dernier de démontrer l'existence d'une cause étrangère libératoire ou son ignorance invincible pour se libérer de sa responsabilité.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

c'est-à-dire d'un manquement à la mission qui lui a été confiée par le contrat : ainsi, l'entrepreneur ne sera tenu que des défauts résultant des vices des matériaux, ou de leur mise en œuvre (défaut dans l'exécution de l'ouvrage)¹, mais non des défauts résultant par exemple d'un problème de conception de l'ouvrage. En sens inverse, l'architecte (ou l'ingénieur) sera tenu des vices (et des dommages consécutifs) résultant d'un défaut de conception, mais non d'un défaut intrinsèque aux matériaux² ou résultant de la mise en œuvre de ceux-ci.

5.41. Contrôle réciproque des fautes. – L'entrepreneur est débiteur envers le maître de l'ouvrage d'un devoir de conseil, de telle sorte qu'il pourrait être amené à assumer, du moins partiellement, la responsabilité des fautes de conception de l'architecte ou de l'ingénieur : l'entrepreneur a l'obligation de dénoncer pareilles fautes de conception, et au besoin de formuler des réserves, voire de refuser son concours (système dit du « contrôle réciproque des fautes »). L'obligation de dénoncer les fautes de conception, et le cas échéant de formuler des réserves, repose d'abord en toute circonstance sur l'entrepreneur lorsque le vice de conception est manifeste ou grossier³ ou lorsque sa découverte relève des compétences que doit normalement avoir tout entrepreneur. De même, la responsabilité de l'entrepreneur en raison des vices de conception pourra aussi être retenue lorsqu'il détient, en tant que spécialiste, une compétence technique particulière⁴. L'entrepreneur supporte également la responsabilité des défauts de conception résultant des plans ou documents techniques dont il est lui-même l'auteur (par exemple des plans d'exécution), cette responsabilité pouvant être partagée avec celle de l'architecte.

L'appréciation du comportement de l'entrepreneur sera faite au regard du critère habituel des règles de l'art, par référence à l'entrepreneur professionnel, diligent et prudent, placé dans les mêmes circonstances.

En sens inverse, la responsabilité de l'architecte peut être engagée en cas de mauvaise réalisation matérielle des travaux. En effet, la mission de contrôle de l'exécution des travaux relève de la mission légale de l'architecte. Selon la Cour de cassation, « ce contrôle de l'exécution des travaux exécuté par l'architecte

¹ Outre les conséquences d'un manquement à son devoir d'information ou à son devoir de respecter les délais contractuels.

² En revanche, l'architecte est tenu d'un défaut résultant d'un manquement dans le choix des matériaux (par exemple des matériaux inadaptés).

³ Voir p.ex. Cass., 25 avril 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 765 ; Liège, 15 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13.766 ; Bruxelles, 18 octobre 2002, *Res. jur. imm.*, 2003, p. 195 ; Liège, 11 janvier 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 684 ; Bruxelles, 3 juin 1992, *Entr. et dr.*, 1998, p. 47 ; Anvers, 1^{er} décembre 1997, *R.G.D.C.*, 1998, p. 360 ; Mons, 29 janvier 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1284 ; Liège, 22 février 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 1276, note R. DE BRIEY ; Civ. Neufchâteau, 1^{er} avril 1992, *R.R.D.*, 1994, p. 230.

⁴ Voir p. ex. Bruxelles, 13 septembre 2007, *Res. jur. imm.*, 2007, p. 229 ; Bruxelles, 10 janvier 2002, *Res. jur. imm.*, 2002, p. 7 ; Bruxelles, 10 décembre 1987, *Res. Jur. Imm.*, 1988, p. 85 ; Civ. Tongres, 7 janvier 1987, *Entr. et dr.*, 1987, p. 115.

IV.3.5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

implique une visite régulière au chantier qui lui permet de contrôler si les travaux ont été effectivement exécutés conformément aux plans et, eu égard à son expérience professionnelle, d'agir lorsque les problèmes surgissent lors de l'exécution et, le cas échéant, les résoudre »¹. L'obligation de procéder au contrôle de l'exécution de l'ouvrage ne doit cependant pas être assimilée à une obligation de surveillance, laquelle suppose une présence quasi permanente de l'architecte sur le chantier afin de lui permettre de déceler tout vice ou malfaçon d'exécution des travaux² : la seule circonstance que des désordres apparaissent ne fait donc pas présumer l'existence d'un manquement de l'architecte à son devoir de contrôle de l'exécution de l'ouvrage³.

5.42. Immixtion du maître de l'ouvrage dans la conception ou la réalisation des travaux. – Lorsque le maître de l'ouvrage souhaite imposer, par souci d'économie par exemple, l'utilisation de matériaux defectueux ou de procédés de construction qui n'apparaissent pas conformes aux normes ou aux règles de l'art, l'entrepreneur (comme l'architecte d'ailleurs), doit émettre des réserves et veiller à se faire décharger de sa responsabilité (en s'en réservant la preuve⁴), voire refuser son concours si l'emploi de tels matériaux ou procédés est susceptible de mettre en péril la solidité du bâtiment. La formulation de telles réserves relève en effet du devoir de conseil et d'information auquel l'entrepreneur (mais également l'architecte) est tenu envers le maître de l'ouvrage⁵.

Lorsqu'il a été dûment informé par l'entrepreneur (ou l'architecte) des risques qui peuvent résulter du choix qu'il entend lui imposer, le maître de l'ouvrage assume seul les conséquences de la décision qu'il a prise⁶ (sauf pour les vices « graves » relevant de la responsabilité décennale, pour lesquels la formulation de réserves ne sera pas suffisante, eu égard au caractère d'ordre public de cette responsabilité).

5.43. Responsabilité *in solidum*. Principe. – L'architecte et l'entrepreneur (ainsi que les autres intervenants) peuvent être condamnés « *in solidum* » à la réparation du préjudice subi par le maître de l'ouvrage, chaque fois qu'un

¹ Cass., 27 octobre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2185.

² Voir p. ex. Bruxelles, 17 mars 2009, *T.B.O.*, 2009, p. 185 ; Anvers, 21 mai 2007, *Limb. Rechtsl.*, 2007, p. 309, note P. VANHELMONT ; Anvers, 14 octobre 2003, *T.B.O.*, 2005, p. 110, note M. DEBAENE et A. VAN GRUNDERBEEK ; Bruxelles, 18 octobre 2002, *Res Jur. Imm.*, 2003, p. 195 ; Mons, 3 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13.765 ; Bruxelles, 28 février 2002, *R.G.A.R.*, 2002, n° 13.601 ; Gand, 18 avril 1997, *A.J.T.*, 1999-2000, p. 41.

³ Voir p. ex. Mons, 25 mars 2002, *R.G.A.R.*, 2002, n° 13.811 ; Bruxelles, 30 septembre 1999, *Entr. et dr.*, 2000, p. 146 ; Civ. Charleroi, 5 février 2003, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1667.

⁴ Cass., 3 mars 1978, *Pas.*, 1978, p. 759 (sommaire) : « L'architecte a la charge de la preuve de ce qu'il a averti le maître de l'ouvrage des risques et inconvénients inhérents aux matériaux dont il a prescrit l'emploi dans le cahier des charges ».

⁵ Voir Cass., 21 septembre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 100.

⁶ Voir Bruxelles, 8 avril 1992, *Entr. et dr.*, 1994, p. 54 ; Liège, 19 avril 1991, *J.L.M.B.*, 1991, p. 1076 ; Comm. Charleroi, 15 février 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1301 ; Comm. Bruxelles, 29 juin 1989, *J.T.*, 1989, p. 623 ; Comm. Bruxelles, 23 janvier 1986, *R.D.C.*, 1987, p. 532.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

dommage unique (tel un désordre déterminé affectant l'immeuble) trouve son origine dans leurs fautes concurrentes. À cet égard, la circonstance que le juge soit à même de déterminer l'incidence causale respective de la faute de chacun des intervenants dans la réalisation du dommage importe peu, dès qu'il peut être établi que sans la faute de chacun, le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est produit *in concreto*¹.

Le maître de l'ouvrage peut donc poursuivre l'un ou l'autre débiteur selon ce qu'il estime opportun, cumulativement ou successivement. Au stade de la contribution à la dette, le débiteur *in solidum* qui a acquitté sa dette dispose, comme le codébiteur solidaire, d'un recours contre ses coobligés. Quant à la proportion du recours de chacun, une évolution s'est dessinée dans la jurisprudence de la Cour de cassation. Alors qu'auparavant, la Cour se référait à la gravité des fautes de chaque auteur, elle a dans ses arrêts plus récents progressivement abandonné ce critère pour adopter celui de l'incidence causale des fautes². Le juge doit donc apprécier dans quelle mesure la faute de chacun a contribué à causer le dommage pour déterminer l'étendue des parts contributives.

Les hypothèses de condamnation *in solidum* sont très fréquentes en droit de la construction. Il convient, cependant, de s'assurer dans chaque cas que les fautes de l'un et l'autre des intervenants ont bien causé le même dommage ; en particulier, il ne repose nullement sur l'architecte, sauf clause contraire, l'obligation de tout contrôler, de tout diriger et de tout surveiller ; l'architecte n'est pas omniscient : le meilleur contrôle ne peut empêcher la mauvaise exécution, « (...) surtout si celle-ci est rapide, voire instantanée, et ne concerne pas une phase de la construction particulièrement délicate, ou importante, ou susceptible de devenir rapidement invérifiable, au point de requérir la présence de l'architecte »³.

5.44. Validité limitée de la clause d'exonération de la responsabilité *in solidum*. – De très nombreux contrats d'architecture, et certains contrats d'entreprise de construction, contiennent une clause dite « d'exonération de la responsabilité *in solidum* ». Des incertitudes ont existé quant à la validité de telles clauses.

Dans un arrêt de principe du 5 septembre 2014⁴, la Cour de cassation, après avoir rappelé que « la responsabilité décennale de l'architecte qui résulte de [l'article 1792 du Code civil] est d'ordre public et ne peut dès lors pas être exclue ou limitée contractuellement », décide que « la clause en vertu de laquelle l'architecte, en cas de faute concurrente avec celle de l'entrepreneur, n'est redevable de dommages et intérêts au maître de l'ouvrage qu'à concurrence de sa

¹ Voir p. ex. en ce sens de manière explicite : Liège, 6 décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1317.

² Voir Cass., 8 octobre 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1124 ; Cass., 7 novembre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 249 ; Cass., 29 janvier 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 627 ; Cass., 29 octobre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 251.

³ A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not.*, t. IX, liv. VIII, Bruxelles, Larcier, p. 212, n° 271.

⁴ Cass., 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381.

IV.3. 5 – RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE L'ENTREPRENEUR APRÈS RÉCEPTION

part dans la réalisation du dommage, implique une limitation de la responsabilité de l'architecte à l'égard du maître de l'ouvrage sur la base de l'article 1792 du Code civil et, dans cette mesure, est contraire à l'ordre public ».

En d'autres termes, les clauses de limitation contractuelle de la responsabilité *in solidum* voient leur validité limitée aux cas dans lesquels la condamnation de la partie qui s'en prévaut à la réparation du dommage ne repose pas sur les art. 1792 et 2270 C. civ., mais sur la responsabilité contractuelle de droit commun de celui-ci.

Par ailleurs, même limitée au seul domaine de la responsabilité contractuelle pour vices cachés véniels, cette clause, dérogeant au droit commun, devra recevoir une stricte interprétation.