

# La responsabilité décennale

Me Etienne DEMOLS  
Avocat au barreau de Charleroi  
e.demols@vvdavocats.be

## I. La responsabilité décennale pour vices graves

### Une protection renforcée

La responsabilité contractuelle de droit commun qui pèse sur l'entrepreneur prend fin, sous réserve de la responsabilité pour vices cachés véniels, à la réception.

Passé cette réception, dans le cadre d'un contrat de construction, le maître de l'ouvrage bénéficie d'une protection supplémentaire, la responsabilité décennale qui, comme son nom l'indique, subsiste pendant 10 ans.

La responsabilité décennale visée aux articles 1792 et 2270 du Code Civil (après une vive controverse, doctrine et jurisprudence ont fini par admettre que les deux textes établissaient un régime unique de responsabilité et qu'ils devaient les appliquer cumulativement) est de nature contractuelle, en ce qu'elle dérive du contrat d'entreprise, légale, en ce que ses conditions et modalités sont fixées par la loi et d'ordre public, en ce qu'elle tend à la double protection de la sécurité publique et du maître de l'ouvrage (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Kluwer, Waterloo, 2012, p. 353).

### La règle

L'article 1792 du Code Civil stipule que « *Si l'édifice construit à prix fait périt 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* ».

En vertu de l'article 2270, « *Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés* ».

### Un régime d'ordre public

La responsabilité décennale a non seulement pour finalité de protéger le maître de l'ouvrage, mais également de préserver la sécurité publique, en assurant la solidité des constructions. Ce régime est par conséquent considéré comme relevant de l'ordre public, ce qui exclut tout renonciation, ou exonération de la part de l'entrepreneur ou de l'architecte, même partielle (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354 ; Liège, 22 novembre 2002, R.G.A.R., 2004, n° 13881).

Le contrat d'entreprise ou d'architecture ne peut donc pas réduire le délai de la garantie à moins de dix ans ni réduire la description et la nature des vices engageant la garantie décennale.

De même, s'agissant d'un régime d'ordre public, il n'est pas nécessaire d'inclure dans le contrat une clause de responsabilité spécifique, il est applicable d'office sans que l'on puisse y déroger.

## Conditions d'application

La responsabilité décennale suppose un vice grave, mettant ou pouvant mettre en péril la solidité de l'édifice ou d'une partie importante de celui-ci et résultant d'une faute de l'architecte ou de l'entrepreneur.

Ainsi, les conditions d'application de la responsabilité décennale sont au nombre de quatre : d'abord, les articles 1792 et 2270 du Code civil ne trouvent application qu'en présence d'un contrat d'entreprise ; ensuite, un « gros ouvrage » doit nécessairement être en cause ; en outre, le vice dont il est fait état doit présenter une certaine gravité ; enfin, la faute de l'entrepreneur ou de l'architecte doit être inéluctablement démontrée.

### 1. Un contrat d'entreprise

La première des quatre conditions pour pouvoir agir sur base de la responsabilité décennale est qu'il faut qu'il y ait un contrat d'entreprise à l'origine du problème.

La Cour de Cassation définit le contrat d'entreprise comme étant « *la convention par laquelle une personne, l'entrepreneur, s'engage envers une autre, le maître de l'ouvrage, à effectuer, moyennant le paiement d'un prix, un travail ou un service déterminé, sans aliéner son indépendance dans l'exécution matérielle de ses engagements ni disposer d'un pouvoir de représentation* » (Cass., 3 octobre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 142).

La doctrine et la jurisprudence considèrent aujourd'hui que tout contrat d'entreprise est susceptible d'engager la responsabilité décennale de l'entrepreneur ou de l'architecte, quelle que soit la technique utilisée dans la fixation du prix (il ne s'agit donc pas uniquement de contrats d'entreprise conclu à forfait comme le laisse entendre l'article 1792 du Code Civil) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *in* Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction, sous la direction de DUPONT M., Larcier, Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, Bruxelles, 2012, p. 241).

En outre, la responsabilité décennale peut également parfois être invoquée alors que la convention unissant les parties ne peut être qualifiée de contrat d'entreprise. Ainsi, l'article 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 stipule que les articles 1792 et 2270 du Code civil doivent être étendus aux contrats de vente, de mandat ou de toute autre forme de promotion lorsque ceux-ci sont réglementés par la loi Breyne<sup>1</sup> (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, p. 244).

---

<sup>1</sup> La loi du 9 juillet 1971, mieux connue sous le nom de « loi Breyne » réglemente la construction et la vente d'habitations. L'article 1<sup>er</sup> de cette loi dispose quant à son champ d'application qu'elle « *s'applique aux conventions relatives à des immeubles à construire ou en voie de construction destinés à l'habitation* ». Il précise également qu'elle cesse de s'appliquer lorsque la construction est achevée... On peut en conclure que le contrat d'entreprise générale est incontestablement soumis à la loi, peu importe que l'entrepreneur général sous-traite ou non tout ou partie de l'ouvrage dès lors qu'il est engagé pour l'ensemble vis-à-vis du maître de l'ouvrage. Il importe peu, à cet égard, qu'il s'agisse d'une entreprise traditionnelle ou d'une construction 'clé sur porte'. Le contrat d'entreprise n'est cependant soumis à la loi que si l'entrepreneur s'est engagé à mener la construction de l'habitation jusqu'à son achèvement. Ainsi, si le maître de l'ouvrage conclut des contrats distincts avec différents corps de métiers ou lorsqu'il contracte avec un entrepreneur pour la seule exécution du gros œuvre et s'adresse à d'autres corps de métiers pour le parachèvement, la loi ne s'applique pas

## 2. La nature des ouvrages visés par la responsabilité décennale : les édifices et gros ouvrages

La responsabilité décennale ne porte que sur des biens immobiliers. Cette condition ressort clairement des articles 1792 et 2270 du Code Civil. Sont donc concernés non seulement les immeubles au sens strict, mais également les immeubles par destination ou par accession (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 387).

Ensuite, le contrat d'entreprise doit porter sur un « édifice » (article 1792 Code Civil) ou un « gros ouvrage » (article 2270 Code Civil).

Les deux notions ne sont pas précisées, ce qui laisse une grande marge de manœuvre au juge pour prendre en compte les spécificités de la situation qui lui est soumise. Cependant, la seconde notion est vue comme plus large que la première, elle inclut notamment une installation de chauffage, de distribution d'eau, d'électricité, d'égout, etc.

On considère donc que le contrat doit porter sur un bâtiment dans son ensemble ou une partie maîtresse d'un bâtiment.

En ce qui concerne les travaux sur un bâtiment déjà existant, c'est l'importance des travaux qui permettra de déterminer si la condition est remplie (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354). En d'autres termes, c'est la nature des travaux de réparation, et non l'objet des réparations, qui détermine si ceux-ci sont soumis à la responsabilité décennale ou non (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 388-390).

L'atteinte à un gros ouvrage par répercussion semble également devoir être couverte par la responsabilité décennale. Selon la Cour d'appel de Bruxelles, « *la responsabilité décennale s'applique à des vices qui sont à l'origine de phénomènes susceptibles de porter atteinte fût-ce à long terme et de façon insidieuse à la solidité, à la stabilité ou à la conservation de parties maîtresses du bâtiment... En effet, les excès de condensation et le manque d'aération des lieux semblent avoir rongé la toiture gorgée d'eau et devenue d'une fragilité anormale. Le vice susceptible d'engager la responsabilité décennale du constructeur n'est pas seulement celui qui affecte le gros ouvrage lui-même, mais également celui qui agit par répercussion sur le gros ouvrage ou une partie maîtresse de la construction et dont l'action parfois lente et destructive les rend vulnérables et compromet leur conservation* ».

---

puisqu'aucun des entrepreneurs concernés n'a l'obligation de livrer à un maître de l'ouvrage un immeuble achevé. La loi vise cinq types de conventions :

- les conventions réalisant le transfert de propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ;
- les conventions portant engagement de construire un tel immeuble ;
- les conventions portant engagement de le faire construire ;
- les conventions portant engagement de le procurer ;
- les conventions ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement, à la condition que le prix total des travaux soit supérieur à 80% du prix d'achat et minimum à 750.000 F (18.592,01 €) (ROUSSEAU L., « La loi Breyne – Quelques éclairages jurisprudentiels », in La vente, un contrat usuel très règlementé, CUP (vol. 90), Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 12-13 et 17).

Cette notion de gros ouvrage est cependant laissée à l'appréciation souveraine du juge du fond (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 383 et 388-390).

La jurisprudence avait tendance à interpréter de manière extensive la notion de gros ouvrage. Depuis la reconnaissance de la responsabilité pour vice caché véniel des constructeurs, cette tendance connaît cependant une décrue, la jurisprudence revenant à une interprétation stricte de la notion de gros ouvrage. Est ainsi écartée l'interprétation selon laquelle « *sont de gros ouvrage toutes les installations essentielles et nécessaires pour l'immeuble, sans lesquelles celui-ci n'est plus conforme à ses destinations* ». De manière générale, le critère semble donc bien être redevenu l'atteinte à la stabilité et la sécurité du bâtiment (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 383 et 388-390).

Sont ainsi notamment considérés comme « gros ouvrages » susceptibles de se voir appliquer la responsabilité décennale: une installation de chauffage central d'un immeuble de quatre niveaux (Liège, 16 décembre 2005, *J.L.M.B.*, 2006, n°5, p. 861), le placement d'un ascenseur (Gand, 13 juin 1959, *R.W.*, 1960-1961, p. 591), un caveau funéraire, ainsi que les travaux portant sur les murs, la charpente et la toiture des bâtiments (Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401).

Des réparations très localisées, tels que des travaux de peinture (Bruxelles, 16 novembre 2009, *R.A.G.B.*, 2010, p. 633), de plafonnage, le placement de portes intérieures, l'installation d'un faux plafond, le placement d'un carrelage ne sont pas considérées comme étant des « gros ouvrages ».

En outre, les éléments d'équipement dissociables installés sur des existants ne relèvent pas de l'article 1792 : une installation domotique dès lors qu'elle ne rend pas l'ouvrage principal impropre dans son ensemble à sa destination ; l'installation d'un insert dans une cheminée existante ; une installation d'alarme et de protection contre le vol en tant qu'équipement intégré à l'ouvrage par des travaux de maçonnerie les rendant indissociables ; (...) (DELVAUX A., DE COCQEAU B., SIMAR R., DEVOS B. et BOCKOURT J., *Le contrat d'entreprise – Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Les dossiers du JT n°89, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 257).

### **3. La nature du vice susceptible d'engager la responsabilité décennale : le vice de construction ou du sol, présentant une certaine gravité**

Le vice ne doit pas nécessairement être caché lors de la réception : la responsabilité de l'entrepreneur est également engagée pour vices apparents (Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 303).

Compte tenu du caractère d'ordre public de la responsabilité décennale, le maître de l'ouvrage n'a pu valablement renoncer à se prévaloir des vices apparents du fait de la réception des travaux. Il s'agit d'une différence fondamentale par rapport au régime des autres contrats d'entreprise (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354).

La Cour de Cassation définit le vice grave comme « *tout vice du sol ou de la construction affectant un édifice ou un gros ouvrage, compromettant la solidité du bâtiment ou l'une de ses parties maîtresses* » (Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 736).

Ainsi, pour que la responsabilité décennale puisse être mise en œuvre, il revient au maître de l'ouvrage d'établir l'existence non seulement d'un vice de construction ou du sol, mais encore d'un vice présentant une certaine gravité.

- **Vice de sol ou de construction**

L'article 1792 du Code civil envisage la responsabilité des architectes et entrepreneurs tant pour le vice de la construction que le vice du sol.

Concernant le vice du sol, il conviendrait plutôt de parler de « vice de conception pour inadéquation des fondations à la nature du sol » étant donné que ça vise l'hypothèse où un architecte intervient dans un projet immobilier notamment pour étudier la qualité du sol et s'assurer que celui-ci est apte à recevoir l'ensemble immobilier envisagé. Cette obligation s'étend à la phase de construction. Ainsi, si on constate ultérieurement un effondrement de terrain, la responsabilité décennale de l'architecte peut être engagée (Liège (14<sup>e</sup> ch.), 26 octobre 2009, inédit, cité in B. LOUVEAUX, « Inédits de droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, 2011, p. 905, sous la référence *J.L.M.B.* 09/959 ; BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 246).

- **Gravité du vice**

Le défaut doit être grave, c'est-à-dire que la défectuosité doit altérer (ou être susceptible d'affecter à terme) la solidité ou la stabilité du bâtiment ou l'une de ses parties maîtresses (Cass., 11 octobre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 200 ; BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 247).

Les cours et tribunaux disposent d'un pouvoir souverain dans l'appréciation dans la gravité du vice (Kohl B., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, p. 209).

Ainsi, ont été jugés comme vices graves le vice d'étanchéité d'une toiture ayant abouti à une humidité telle des murs qu'un plafond intérieur du bâtiment s'est écroulé (Liège (20<sup>e</sup> ch.), 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, p. 13881), les infiltrations d'eau entraînant la ruine d'un mur (Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 185), l'absence d'isolation entraînant humidité et moisissures menaçant la solidité du bâtiment (Bruxelles, 14 juin 1985, *Entr. et dr.*, 1987, p. 101), les mouvements du bâtiment mal ancré dans le sol (Bruxelles, 4 mai 1962, *Pas.*, 1963, II, p. 79), l'affaissement du terrain (Bruxelles, 5 octobre 1965, *J.T.*, 1965, p. 675), le dépérissement des toitures (Liège, 4 mars 1965, *J.L.*, 1965-1966, p. 232), les malfaçons provoquant inondations et humidité constante au sous-sol (Liège, 6 décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1317), les fissures à la suite d'une déformation des éléments porteurs (Anvers, 23 septembre 1997, *R.W.*, 1998-1999, p. 299), les fuites et les ruptures de conduites du chauffage central (Bruxelles, 15 février 1988, *R.G.D.C.*, 1990, p. 309) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 247).

Ont également été jugés comme relevant de la responsabilité décennale : la stabilité de la charpente (Bruxelles, le 12 avril 1994, *Res Jur. Imm.*, 1995, liv. 1, p. 25.), la composition du mortier (Civ. Courtrai, le 9 janvier 1990, *T.G.R.*, 1990, p. 53), la composition du sous-sol (Rb. Doornik 8 juni 1983, *T. Aann.*, 1984, p. 186).

Doivent également être pris en considération les vices susceptibles, même progressivement, de porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l'ouvrage. Ainsi, l'effectivité de l'atteinte à la solidité ou à la salubrité du bâtiment n'est pas nécessairement requise : il suffit qu'il existe la possibilité pour le vice d'affecter progressivement cette solidité pour que soit engagée la responsabilité décennale. En effet, le vice peut devenir grave du fait de son évolution (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393).

Il faut cependant, dans cette hypothèse, examiner à qui cette évolution est imputable. L'éventuelle inaction fautive du maître de l'ouvrage peut être un obstacle à l'application de la responsabilité décennale. En effet, ne peut être qualifié de grave un vice auquel il est possible, dans le chef du maître de l'ouvrage, de remédier relativement facilement, même si, dans l'hypothèse où ces travaux de correction ne sont pas accomplis à bref délais, des désordres susceptibles d'affecter la stabilité ou la solidité du bâtiment peuvent apparaître. En pareil cas, ces désordres sont bien plus imputables à l'inertie du propriétaire qu'à une malfaçon de l'entrepreneur ou de l'architecte (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 391).

Ont ainsi été retenus au titre de vices graves notamment les fuites dans le zinc d'une gouttière de toiture comportant le risque de provoquer des infiltrations d'eau importantes dans les murs (Anvers, 8 février 1999, *Entr. et dr.*, 1999, p. 249) ; les vices d'une installation de chauffage au motif qu'un immeuble non chauffé se dégrade progressivement (Liège (20<sup>e</sup> ch.), 4 novembre 2005, inédit, cité in B. Louveaux, « Inédits de droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1676, sous la référence *J.L.M.B.* 05/946) ; l'effondrement de terrain dans le jardin en raison du risque pour la solidité de la construction (Liège (14<sup>e</sup> ch.), 26 octobre 2009, inédit, cité in B. Louveaux, « Inédits de droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, 2011, p. 905, sous la référence *J.L.M.B.* 09/959) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 248) ; les nombreuses fissures dans le bâtiment à la suite de déformations des éléments porteurs se manifestant non seulement dans le plâtre mais également dans la maçonnerie sous-jacente ainsi que les malfaçons provoquant des inondations et un phénomène d'humidité constant et généralisé en sous-sol (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393).

N'ont par contre pas été jugés comme portant atteinte à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : le défaut d'isolation phonique ; les problèmes d'humidité ascensionnelle ; les défauts d'étanchéité d'une verrière qui, dix ans après leurs premières manifestations, n'ont causés aucune dégradation grave ; des infiltrations d'eau dans les menuiseries extérieures ; une humidité intérieure à la suite d'un mortier de pose défectueux obligeant à remplacer les parements extérieurs ; des fissures dans un carrelage ; des vices relatifs au chauffage ainsi que l'apparition d'odeurs dues à l'absence de ventilation (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393).

Une jurisprudence minoritaire déduit la gravité du vice du fait que le bâtiment est impropre à sa destination. Cette jurisprudence est nettement contestée par la doctrine dominante, parce que le maintien d'une responsabilité pour vices cachés véniels après la réception ôte toute justification à une interprétation extensive du régime de la responsabilité décennale (Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355).

Par contre, l'humidité, les infiltrations et la condensation sont généralement considérées comme des vices engageant la responsabilité décennale de l'entreprise, parce qu'ils affectent progressivement l'immeuble, le détériorent, et mettent, *in fine*, sa stabilité en danger.

Ont, en revanche, été jugés comme ne relevant pas de la garantie décennale: un défaut d'isolation acoustique (Bruxelles, le 15 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 785); l'humidité intérieure (Civ. Bruxelles, le 7 janvier 1994, *Res Jur. Imm.*, 1994, liv. 2, p. 23); des fissures aux carrelages, fissures au plafonnage (Cour d'appel de Bruxelles, 14 janvier 2009; Suivant le constat de l'expert, les vices et malfaçons pourront être imputés tantôt à l'entrepreneur, ou à l'architecte, voire même aux deux, et selon les cas au maître de l'ouvrage); défectuosité des plafonnages, des conduits et des revêtements; l'écaillage de travaux de peinture (la présence de fissures légères dans les cloisons, dans les dalles ne constituant qu'un simple revêtement à caractère esthétique); des infiltrations d'eau dans les menuiseries extérieures; des infiltrations d'eau minimales qui n'engendreront que quelques tâches d'humidité; certains problèmes d'humidité ascensionnels; le défaut d'étanchéité d'une verrière n'étant pas à l'origine de graves dégradations; l'absence de dégraisseur et d'épandage souterrain du système d'épuration des eaux; des fuites dans les canalisations sanitaires; odeurs dues à l'absence de ventilation des fosses de traitement des eaux; la stagnation d'eau sur les terrasses; décollement de l'enduit de la façade arrière; décollement des appuis de fenêtre; mauvaise étanchéité d'une piscine qui ne met pas en péril ses éléments essentiels; présence de grains de chaux dans les blocs de béton qui, en gonflant avec l'humidité, poussent des cônes de matières vers les faces extérieures et endommagent le plafonnage; mauvaise qualité du béton aboutissant à la chute de morceaux de béton dès lors que selon l'expert, pour y remédier, il suffit de placer des plaques de contreplaqué et des faux plafonds.

La gravité du vice tient donc exclusivement au fait qu'il est susceptible d'affecter la solidité et/ou la stabilité de l'immeuble ou de l'une de ses parties maîtresses.

Sont donc exclus du champ d'application de la responsabilité décennale les vices véniels, c'est-à-dire les vices de peu de gravité/qui ne portent pas atteinte ou ne sont pas susceptibles de mettre en danger la solidité ou la stabilité du bâtiment, ou les vices fonctionnels. Le maître de l'ouvrage n'est cependant pas sans recours dans cette hypothèse étant donné qu'il a la possibilité d'agir sur base de la responsabilité pour vice caché véniel (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 248).

#### **4. La preuve d'une faute**

##### **▪ Une responsabilité et non une garantie**

Il convient tout d'abord d'observer que les articles 1792 et 2270 paraissent se contredire sur la nature de l'obligation à charge de l'entrepreneur. Alors que le premier envisage un régime de responsabilité, le second évoque la fin de la garantie. Le choix entre les deux est naturellement lourd de conséquences pratiques.

Il est généralement admis, depuis un arrêt de principe de la Cour de Cassation, que l'on se situe dans un régime de responsabilité pour faute prouvée (Cass., 15 décembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 780). Il est donc inadéquat de parler de « garantie décennale » dans la mesure où ça entraîne une confusion avec le régime de la garantie des vices cachés d'application en dehors de toute faute dans le contrat de vente (DELVAUX A., DE COCQEAU B., POTTIER F. et SIMAR R., *La responsabilité des professionnels de la construction*, Responsabilités, Traité théorique et pratique, titre II/livre 23, n° 170, p. 119).

Le maître de l'ouvrage doit donc non seulement apporter la preuve de l'existence d'un vice mais également démontrer l'imputabilité du vice de construction ou du vice du sol à une faute de l'un ou l'autre professionnel de la construction (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des*

*contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit, op. cit., p. 354).*

Il appartiendra aussi au maître de l'ouvrage d'apporter la preuve de ce que la partie de l'ouvrage litigieuse faisait bien partie de la mission qui lui a été confiée.

De plus, contrairement au contrat de vente, pour lequel le vendeur professionnel est censé connaître les vices qui affectent le bien vendu, les édificateurs ne sont, quant à eux, pas présumés connaître les vices affectant, le cas échéant, le bien construit. Le maître de l'ouvrage devra donc rapporter la preuve de ce que la responsabilité du constructeur est engagée (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge, op. cit., pp. 383 et 385-387).*

#### ▪ La preuve de la faute

Dans de nombreux cas, la jurisprudence considère que les obligations des entrepreneurs sont de résultat, ce qui allège sensiblement la charge de la preuve pour le maître de l'ouvrage, qui ne devra prouver que le vice donnant ouverture à l'action fondée sur l'article 1792 du Code Civil (Cass. 6 octobre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 152, R.C.J.B., 1963, p. 5). S'agissant d'un régime de responsabilité pour faute et non de garantie, l'entrepreneur pourra échapper à sa responsabilité en prouvant une cause étrangère libératoire (cas de force majeure, faute du maître de l'ouvrage).

Cette jurisprudence est cependant critiquée en doctrine et les auteurs sont légion à considérer que l'entrepreneur et l'architecte ne sont tenus que d'une obligation de moyen (voir A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs, t. I, 2e éd., Bruxelles, Bruylant, 1968, pp. 677-678, n° 443* ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, t. IV, 3e éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp. 1040-1041, n° 897* ; M.-A. FLAMME et J. LEPAFFE, *Le contrat d'entreprise, Bruxelles, Bruylant, 1966, pp. 341-343, nos 609-612* ; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction. Traits caractéristiques et évolution des responsabilités, Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 110-111, n° 167*), ce qui semble avoir été ultérieurement confirmé par un arrêt de la Cour de Cassation du 15 décembre 1995 (Cass., 15 décembre 1995, *Entr. et dr.*, 1997, p. 177 ; aussi appelé « arrêt chocolat »). Ce qui signifie qu'il appartiendrait au maître de l'ouvrage qui invoque la responsabilité décennale de l'entrepreneur de prouver le vice de construction ou le vice du sol, et pas seulement le dommage causé éventuellement par un tel vice.

Dans un arrêt du 5 décembre 2002, la Cour de Cassation a finalement dit pour droit 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 moyen ou à une obligation de résultat (Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339).

Selon l'état actuel de la jurisprudence, le juge a donc l'obligation de déterminer l'intensité de l'obligation en cause : de moyen ou de résultat.

Pour rappel, l'obligation de résultat est celle en vertu de laquelle le débiteur est tenu de fournir un résultat donné, tandis que l'obligation de moyen 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'obligation : 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 moyen ; si en revanche



l'obtention du résultat dépend essentiellement du débiteur, on est en présence d'une obligation de résultat (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 250-256).

Ainsi, ont été récemment retenues comme obligations de moyen : l'entretien de vannes et la réparation de leurs fuites du fait que les canalisations n'étaient pas neuves ainsi que l'obligation de maintenir une profondeur de mouillage de trois mètres dans un fleuve pendant la durée de travaux. En revanche, a été considérée comme obligation de résultat l'absence d'infiltrations d'eau pour l'étanchéité d'une toiture

Néanmoins, certaines obligations sont traditionnellement qualifiées de résultat dans les situations suivantes : en présence d'un « vice du sol », en présence d'un vice intrinsèque du matériau, en présence d'entrepreneurs « spécialisés »<sup>2</sup> et en présence d'un promoteur immobilier (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 250-256).

L'architecte et l'entrepreneur peuvent voir leur responsabilité engagée sur cette base, chacun pour leur part dans le projet de construction, dans la mesure où le vice invoqué est dû à une faute dans leur chef.

La responsabilité décennale de l'entrepreneur implique donc une faute de celui-ci qui peut, par exemple, consister en une exécution des travaux non conforme aux documents du marché ou aux règles de l'art. Dans ce cas, c'est la responsabilité de l'entrepreneur qui sera mise en cause. Toutefois, s'il s'agit d'un vice que l'architecte aurait dû constater, il peut être considéré comme coresponsable du vice. S'il s'agit d'un vice de conception, la responsabilité en est principalement imputable à l'architecte puisque c'est lui qui est chargé de la conception des travaux. Toutefois, si l'entrepreneur, en tant que professionnel, devait normalement s'apercevoir du vice et le dénoncer, et qu'il ne l'a pas fait, sa responsabilité peut également être partiellement engagée. Ainsi, la spécialisation de l'entrepreneur alourdit ses responsabilités contractuelles.

L'éventuelle immixtion du maître de l'ouvrage dans la construction, immixtion dont les conséquences sont susceptibles d'entraîner la responsabilité décennale du constructeur, n'est pas susceptible de libérer ou d'exonérer la responsabilité de ceux-ci s'agissant d'une question de sécurité publique. Ce principe est cependant tempéré dès lors que le maître de l'ouvrage présente des compétences suffisantes pour assumer les conséquences de son immixtion (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 387).

La responsabilité du maître de l'ouvrage peut cependant parfois être engagée. Ainsi, il a été jugé que lorsqu'une toiture dont le placement n'a pas été réalisé conformément aux règles de l'art, s'envole sous l'effet d'un vent de tempête, la responsabilité décennale de l'entrepreneur est engagée, s'agissant d'un gros ouvrage, sur base de l'article 1792 du Code Civil. Le placement ayant été réalisé sans le contrôle d'un architecte, lequel aurait nécessairement pu revenir le placement défectueux, la responsabilité du maître de l'ouvrage, qui avait l'obligation de recourir à cet homme de l'art, est également engagée pour moitié (Anvers, 11 avril 1989, *Entr. et le dr.*, 1990, p. 368).

---

<sup>2</sup> L'arrêt de la Cour de Cassation du 5 décembre 2002 dit cependant que qu'il ne ressort d'aucune disposition légale que qu'il existe dans le chef de l'entrepreneur spécialisé, à l'inverse du vendeur professionnel, une présomption de connaissance du vice affectant la construction (Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339).

## L'action en responsabilité décennale

### 1. Titulaires et les défendeurs de l'action en responsabilité décennale

#### ▪ Quant aux bénéficiaires du régime protecteur

Le maître de l'ouvrage est le premier visé. Il transmet à titre d'accessoire de la chose (article 1615 Code Civil) son action en responsabilité fondée sur l'article 1792 du Code Civil à l'acquéreur de l'immeuble construit (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355). L'action en responsabilité décennale est aussi ouverte aux successeurs universels ou à titre particulier du maître de l'ouvrage (articles 724 et 1122 du Code Civil) ainsi qu'à ses créanciers (article 1166 du Code Civil) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 256).

#### ▪ Quant aux débiteurs de responsabilité

La responsabilité décennale pèse non seulement sur l'entrepreneur mais aussi sur l'architecte. On y ajoute également les bureaux spécialisés en étude préalable à la construction (études de stabilité, études de résistance, etc) ainsi que les sous-traitants dans leurs rapports avec l'entrepreneur principal (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355).

Finalement, est susceptible de voir sa responsabilité décennale engagée toute personne qui, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, participe à la réalisation de la construction, en concevant, en dirigeant, en surveillant ou en exécutant les travaux.

### 2. Objet de l'action en responsabilité décennale : la réparation du dommage

Si le maître de l'ouvrage s'était prévalu d'une inexécution contractuelle dans le chef de l'architecte ou de l'entrepreneur en cours de réalisation du chantier, c'est l'exécution (en nature) de la convention qu'il aurait été en droit d'exiger. À partir du moment où le maître de l'ouvrage a concédé une réception agréation, c'est vers une demande de réparation du dommage qu'il doit s'orienter ; il lui appartient d'établir une faute dans le chef de son débiteur, qui soit en lien causal avec le dommage dont il fait état.

D'une part, et ce conformément aux principes de la théorie générale des obligations, le maître de l'ouvrage qui a obtenu gain de cause dans sa demande visant à mettre en cause la responsabilité décennale a le droit de demander la réparation en nature (éventuellement assortie d'une astreinte), puisque c'est le mode normal de réparation d'un dommage. Le choix pour ce mode de réparation

pourrait toutefois lui être refusé dans plusieurs hypothèses, à savoir l'impossibilité d'exécution en nature de la réparation ou le caractère abusif de cette demande dans le chef du maître de l'ouvrage. La réparation par équivalent serait alors préférée et le juge accorderait 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 judiciaire (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 268).

### **3. Le délai d'intentement de l'action en responsabilité décennale**

#### **▪ Le délai décennal**

Les articles 1792 et 2270 du Code Civil fixent à dix ans le délai de la responsabilité des architectes et entrepreneurs pour les vices portant atteinte ou susceptibles de porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l'ouvrage (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 273-274).

#### **▪ Nature du délai décennal**

Le délai décennal est considéré comme un délai préfix. Il ne peut donc être ni suspendu ni interrompu, sous réserve d'une interruption répondant aux conditions de l'article 2244 du Code Civil. Ainsi, ni une citation en référé ni une action ayant pour seul objet la désignation d'un expert ne sont susceptibles d'interrompre la prescription. Seule une citation au fond ou la reconnaissance expresse de sa responsabilité par l'entrepreneur ou l'architecte sont susceptibles d'un tel effet.

S'il y a interruption, encore ne vaut-elle que pour les vices repris ou « reconnus » lors de l'acte interruptif (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355).

#### **▪ Point de départ du délai décennal**

Le délai prend court au moment de l'agrément.

En matière de construction immobilière, la pratique a consacré l'usage d'une double réception : la réception provisoire et la réception définitive.

La réception provisoire emporte uniquement reconnaissance par le maître de l'ouvrage de l'achèvement des travaux, alors que la réception définitive vaut en principe agrément et emporte décharge de l'entrepreneur pour les malfaçons apparentes de l'ouvrage. La réception définitive a aussi pour effet d'éteindre la responsabilité de l'entrepreneur pour les malfaçons, sous réserve des responsabilités contractuelles liées aux vices apparents réservés et aux vices cachés.

Le délai de l'action court à dater de la réception-agrément des travaux initiaux, c'est-à-dire en principe à dater de la réception définitive, ou de leur réfection ultérieure lorsqu'il s'agit d'un gros ouvrage immobilier.

Le délai ne court donc à compter de la réception provisoire que dans deux hypothèses<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> En effet, si le délai de dix ans est d'ordre public, le point de départ de celui-ci peut cependant faire l'objet d'aménagements contractuels.

D'une part, si l'on admet que la réception provisoire a (d'office) un effet d'agrément. Ce présupposé est toutefois controversé et contraire à la jurisprudence de la Cour de Cassation.

D'autre part, si les parties conviennent que la réception provisoire a un effet d'agrément.

Il ne serait, par contre, pas possible de prévoir que le délai commencerait à courir à compter de la réception provisoire sans que celle-ci ne se voie attribuer un effet d'agrément. Ce faisant, on dérogerait en effet au délai de 10 ans de la responsabilité décennale. Or, le régime est d'ordre public et la clause serait donc nulle (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355).

Cependant, en matière de marchés publics, lorsque la demande est fondée sur la responsabilité décennale et que les travaux n'ont pas été achevés dans le délai convenu, la réception provisoire, point de départ de la responsabilité décennale, se situe à la date de l'achèvement réel des travaux, telle qu'elle est constatée dans le procès-verbal de réception, et non à la date à laquelle l'entrepreneur a déclaré les travaux achevés. Il est de même de la responsabilité pour vices cachés véniels (DELVAUX A., DE COCQEAU B., SIMAR R., DEVOS B. et BOCKOURT J., *Le contrat d'entreprise – Chronique de jurisprudence 2001-2011*, op. cit., p. 250).

Notons que le point de départ d'une responsabilité décennale peut être différent pour l'entrepreneur et pour l'architecte, dans la mesure où la réception-agrément peut également leur être accordée à des dates différentes (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 394).

#### ▪ Le délai d'action

La responsabilité décennale peut être invoquée pour tout vice apparaissant dans le délai de 10 ans à compter de l'agrément des travaux. Lorsque le défaut apparaît dans ce laps de temps, encore conviendrait-il de déterminer dans quel délai le maître de l'ouvrage doit introduire son action.

Selon la jurisprudence de la Cour de Cassation, en cas d'apparition d'un vice caché, le maître de l'ouvrage est tenu d'agir dans un délai « utile ».

La Cour d'Appel de Bruxelles a parfaitement rappelé la distinction entre le délai décennal (qui détermine le champ d'application *ratione temporis* du régime de l'article 1792 du Code Civil) et le délai « utile » (délai d'action) dans un arrêt du 14 janvier 2009, en décidant que « *le délai de 10 ans visé par les articles 1792 et 2270 du Code Civil concerne la responsabilité définie de manière spécifique et limitative par ces dispositions et ne peut être considéré comme un délai général de forclusion qui mettrait fin de manière définitive à toute possibilité d'intenter la moindre action ou demande relative à la responsabilité des constructeurs, quel qu'en soit le fondement. Si les vices cachés se sont manifestés peu de temps avant l'expiration du délai décennal précité, le maître de l'ouvrage (ou ses acquéreurs) peu(ven)t intenter une action sur cette base, à condition de le faire dans un délai utile, dont le terme ne coïncide nullement avec celui du délai décennal et qu'il incombera au juge d'apprécier en fonction d'autres critères spécifiques* » (Bruxelles, 14 janvier 2009, R.G.A.R., 2010, 14.591 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WERY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 356).

Il s'agit cependant d'un arrêt jusqu'alors isolé, mais néanmoins le plus récent en la matière. Ainsi, il est traditionnellement enseigné que le délai décennal constituerait à la fois un délai de garantie et

un délai d'action (voir Cass., 8 novembre 1983, *Arr. Cass.*, 1983, p. 323 ; Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 736 ; Cass., 2 février 2006, *Pas.*, 2006, p. 270). Il faudrait donc non seulement que le vice soit découvert dans le délai de 10 ans mais aussi que l'action en responsabilité décennale soit intentée dans ce délai (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », *op. cit.*, pp. 276-277).

L'action en responsabilité décennale concerne donc les défauts qui apparaissent dans les dix ans à compter de l'agrément des travaux, c'est-à-dire sans convention contraire à dater de la réception définitive. La doctrine et la jurisprudence considèrent cependant que dans une action introduite avant l'expiration du délai contre un entrepreneur ou un architecte sur la base d'une faute de construction ou de conception déterminée, est également comprise l'action pour les défauts apparus ultérieurement, mais uniquement dans la mesure où ceux-ci constituent des conséquences nouvelles du même manquement contractuel (KOHL B., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, pp. 210-213).

Dans le même ordre d'idées, si le maître de l'ouvrage souhaite engager la responsabilité décennale aussi bien de l'entrepreneur que de l'architecte, il doit le faire avant l'expiration du délai à l'égard de chacun d'eux. Ce n'est pas parce que le maître de l'ouvrage a introduit son action dans le délai utile (ou décennal selon la jurisprudence) contre l'entrepreneur, et qu'ensuite ce dernier introduit, toujours dans le délai, une action en garantie contre l'architecte, que le maître de l'ouvrage est déchargé de l'obligation d'introduire personnellement son action contre l'architecte dans le délai utile/de dix ans. En d'autres termes, en cas de survenance de nouveaux dommages après l'expiration du délai décennal, il ne pourra être question pour le maître de l'ouvrage d'étendre, par voie de conclusions, l'action en responsabilité à un intervenant avec lequel il n'aurait établi aucun lien d'instance avant l'expiration dudit délai (KOHL B., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, p. 213 ; Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 1435).

## **II. Responsabilité pour vices cachés véniels**

Comme annoncé au début de l'exposé, après la réception définitive des travaux, seules deux responsabilités peuvent encore être invoquées: la responsabilité décennale et la responsabilité pour les vices cachés véniels.

La responsabilité de l'entrepreneur et de l'architecte peut ainsi aussi être engagée pour des vices cachés véniels qui résultent d'une faute de l'un ou de l'autre de ceux-ci.

Il s'agit de défauts qui ne pouvaient pas être découverts au moment de la réception et qui ne sont pas de la gravité des vices visés par la responsabilité décennale. Ils doivent toutefois être suffisamment importants pour que, s'ils avaient été apparents, le maître d'ouvrage n'aurait pas agréé les travaux.

La durée de cette responsabilité peut être limitée dans le contrat, par exemple, à un an ou deux ans à partir de la réception des travaux. Le maître d'ouvrage doit introduire son éventuelle action en justice dans le cadre de cette responsabilité dans un délai raisonnable à partir du moment où il a connaissance du vice.