

TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES
en vue de l'obtention du titre de

BACHELIER EN DROIT

Année académique 2023 - 2024

La responsabilité décennale

Présenté par
HENNUY Noan

J'aimerais adresser mes remerciements aux personnes qui m'ont aidé tout au long de la rédaction de ce travail de fin d'études.

Plus particulièrement, je remercie chaleureusement ma promotrice, Madame Bockourt, pour son aide, le temps qu'elle m'a accordé et les ouvrages qu'elle a mis à ma disposition.

Je souhaite également remercier Fabien Clément pour sa relecture attentive et ses conseils avisés.

Enfin, je remercie ma maman, Véronique Lapp, pour le suivi régulier et attentif qu'elle m'a apporté tout au long de ce travail.

1 PREAMBULE

Le droit de la construction attise les polémiques et fournit un contentieux toujours plus important aux Cours et tribunaux. C'est nanti de ce constat que le législateur a fait choix d'accorder une protection particulière au maître de l'ouvrage, la responsabilité *décennale*.

Nous allons définir ce concept, analyser les différents intervenants qui peuvent être concernés et détailler les conditions d'application de celle-ci. Nous évoquerons également les contrats d'assurances qui peuvent couvrir cette responsabilité. Nous ferons un bref comparatif avec le droit français et nous conclurons avec le point de vue d'un entrepreneur général.

La responsabilité décennale est un mécanisme de protection de la partie faible¹ dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Elle vise les *vices graves* qui surviendraient postérieurement à la réception-agrégation de l'ouvrage^{2 3}. Par "*vice grave*", il faut entendre un vice apparent ou caché qui affecte la stabilité ou la solidité d'un bâtiment ou d'un gros ouvrage^{4 5}. Seuls les biens immeubles par nature, incorporation ou destination sont visés⁶.

Contrairement au mécanisme traditionnel de la garantie, il s'agit d'une responsabilité à base de faute. La partie faible, appelée "*maître de l'ouvrage*" dispose d'un délai de dix ans^{7 8} pour agir pour autant qu'une faute puisse être démontrée dans le chef de l'entrepreneur, de l'architecte ou encore d'un autre intervenant de la construction⁹.

Concernant le point de départ de la responsabilité décennale, la jurisprudence et la doctrine s'accordent pour dire qu'il débute à la réception-agrégation des travaux par le maître de l'ouvrage¹⁰. Avant cette réception, les acteurs de la construction répondent de leurs obligations sur base du droit commun consacré par l'ancien Code civil.

Par ailleurs, il s'agit d'une responsabilité d'ordre public prévue par l'ancien Code civil aux articles 1792 et 2270¹¹. En effet, la responsabilité décennale a également pour but de protéger l'intérêt général en assurant la solidité et la stabilité des immeubles¹².

¹ Cass. (1^{ère} ch.), 11 avril 1986, *J.T.* 1987, p. 85.

² 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", *M.B.*, 11 septembre 1971, art. 9.

³ Cass., 13 décembre 2018, *R.G.*, C.15.0404.F.

⁴ Liège, 12 décembre 1991, *R.G.D.C.*, 1994, p.367.

⁵ Liège, 3 février 2011, *R.G.*, 2009, p. 377.

⁶ J.-F. HENROTTE et L.-O. HENROTTE, *L'architecte: contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Collection Droit immobilier, Larcier, 2013, p. 287.

⁷ Conformément à la lecture combinée des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

⁸ Cass., 9 janvier 2019, *R.G.*, C.18.0196.F.

⁹ Voir *infra*.

¹⁰ W. ROEGIERS et M.-A. DE MARE, "Dissolution de la société de construction et responsabilité décennale prévue par les articles 1792 et 2270 de l'ancien code civil: impacts sur le CSA", *Revue pratique de l'immobilier*, 2023, n° 3/2023, pp. 288 et 289.

¹¹ Cass., 9 janvier 2019, *op. cit.*

¹² A. CRUQUENAIRE *et al.*, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Waterloo, Kluwer, 2014.

Par conséquent, à l'instar des autres dispositions d'ordre public, on ne peut y déroger par convention^{13 14}. Il s'ensuit que toute clause prévoyant l'exonération de responsabilité d'un des intervenants est nulle et peut engendrer la nullité de la convention^{15 16}.

A l'inverse, *"la prescription de droit commun prévue par l'article 2262bis du Code civil vise, quant à elle, la responsabilité de droit commun des architectes ou des entrepreneurs qui peut être mise en œuvre, sur la base de l'article 1147 du Code civil, après la réception, pour vices véniels, soit les défauts qui n'affectent pas la solidité des bâtiments. Elle n'est pas d'ordre public et peut faire l'objet de clauses exonératoires ou limitatives, dans les limites du droit commun, dès lors qu'elle vise la protection du maître de l'ouvrage et non la sécurité publique"*¹⁷.

2 LES DEBITEURS DE LA RESPONSABILITE DECENNALE

2.1 Introduction

Tout d'abord, abordons les défendeurs de l'action en responsabilité décennale.

Initialement, seuls l'entrepreneur et l'architecte étaient visés par les dispositions susvisées de l'ancien Code civil. Cependant, la jurisprudence et la doctrine considèrent progressivement que d'autres personnes devaient également et nécessairement endosser cette responsabilité. En effet, *"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"*^{18 19} peut voir sa responsabilité décennale engagée.

2.2 L'entrepreneur

Nous allons commencer par nous concentrer sur un des acteurs de la construction visé directement par l'ancien Code civil, à savoir l'entrepreneur.

*L'entrepreneur en construction est "toute personne physique ou morale, qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné [...]"*²⁰.

¹³ Cass., 12 février 2021, R.G., C.20.0066.N.

¹⁴ Bruxelles, 25 septembre 2020, 2013-AR-2549.

¹⁵ 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", *op. cit.*, art. 13.

¹⁶ Cass., 5 septembre 2014, Pas., n° 495.

¹⁷ C. C., 19 juillet 2017, n° 98/2017, B.5.3.

¹⁸ C. BURETTE et B. KOHL, "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*, M. Dupont (dir.), Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, Larcier, 14 février 2012, p. 261.

¹⁹ Cass., 14 novembre 2008, R.G., C.07.0634.N.

²⁰ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, M.B., 9 juin 2017, art. 2,1°.

Il s'agit d'une profession réglementée, chaque entrepreneur bénéficiant en effet d'un accès à la profession.

L'entrepreneur est un professionnel de la construction et a, par conséquent, un devoir d'information et de conseil envers le maître de l'ouvrage concernant la faisabilité et la réalisation des travaux.

Ces devoirs se réalisent principalement pendant la phase précontractuelle, mais également pendant l'exécution du contrat²¹. L'intensité de ces obligations est appréciée notamment en fonction de la qualification du maître de l'ouvrage et du degré de spécialisation de l'entrepreneur²².

Cette balance entre les titres et qualités des parties est opérée aux fins d'éviter tout déséquilibre dans leurs droits et obligations respectifs.

Outre ses obligations contractuelles, l'entrepreneur doit également respecter les *règles de l'art*. Il s'agit de normes et d'aspects techniques qui régissent le secteur de la construction²³.

La responsabilité de ce dernier peut être engagée à divers niveaux. Premièrement, avant l'agrément, il est tenu pour les vices viciels apparents, cachés et les vices graves. Ensuite, après réception, sa responsabilité peut être engagée pour les vices cachés viciels ainsi que les vices graves affectant la structure ou la stabilité du bâtiment ou d'un gros ouvrage, et c'est de cela dont il s'agit lorsqu'on évoque le concept de "*responsabilité décennale*".

Afin de garantir cette responsabilité et d'éviter au maître de l'ouvrage de se retrouver face à l'insolvabilité de l'entreprise de construction avec laquelle il a contracté, l'entrepreneur a l'obligation de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité décennale.

Ce point sera développé dans le chapitre consacré à l'assurance.

²¹ F. DESTERNES, "Les différentes obligations de l'entrepreneur", *Portail de droit belge*, 2014, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=803 (Consulté le 17 février 2024).

²² A. DELVAUX *et al.*, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Le journal des tribunaux, n° 89, Louvain-la-Neuve, Larcier, 2012.

²³ *Ibid.*

2.3 L'architecte

L'architecte est le second acteur visé par l'ancien Code civil. Sa responsabilité est prévue aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

L'architecte est *"toute personne physique ou morale autorisée à exercer la profession d'architecte au sens de l'article 2 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte [...]"*²⁴.

La profession d'architecte est également une profession réglementée. Tout comme l'entrepreneur, il s'agit d'un professionnel de la construction qui a un devoir de conseil et d'information envers le maître de l'ouvrage. La responsabilité de l'architecte est principalement recherchée pour des *vices de conception*²⁵. Cette notion sera définie dans le chapitre consacré à la nature du vice.

L'architecte a un devoir de contrôle sur l'entrepreneur et est tenu d'être présent aux moments clés du chantier. Pour exercer correctement son devoir de contrôle il doit être indépendant de l'entrepreneur²⁶. Cette indépendance est absolue et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une exception.

Par ailleurs, en vertu de la loi Laruelle²⁷, il est soumis à l'obligation de contracter une assurance couvrant notamment sa responsabilité décennale dans le cadre de sa mission légale²⁸ mais couvrant également toutes ses autres responsabilités.

2.4 Les sous-traitants

Abordons la question de la sous-traitance, notion qui peut être définie comme suit: *"une convention par laquelle une personne s'engage envers un entrepreneur principal, en dehors de tout lien de subordination, à exécuter tout ou partie du marché que ce dernier a conclu avec le maître de l'ouvrage"*²⁹.

En effet, lors de la réalisation d'un chantier, le maître de l'ouvrage dispose de deux façons de s'organiser: soit il choisit personnellement tous les corps de métier utiles à la réalisation de l'ouvrage, soit il fait appel à une entreprise générale.

Dans le premier cas, le maître de l'ouvrage fait directement appel à plusieurs entreprises séparées et contracte directement avec chacune d'elles; il s'agit de la *co-traitance*.

²⁴ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 9 juin 2017, art. 2,2°.

²⁵ M.-A. FLAMME *et al.*, "De la répartition des responsabilités entre les constructeurs", in *le droit de la construction et de l'urbanisme*, Edition du jeune barreau, Bruxelles, 1976, p. 13.

²⁶ Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939, art. 6.

²⁷ Loi du 5 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, *M.B.*, 25 avril 2006, art. 9.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ B. KOHL, "Sous-traitance: questions spéciales", in *C.U.P.*, mai 2003, p. 28.

Dans le second, l'entrepreneur principal choisit avec qui il souhaite travailler et donc sous-traiter. Seul le premier contracte avec les autres intervenants, le maître de l'ouvrage, est par conséquent, tiers à leurs conventions et n'a aucun lien avec les sous-traitants de l'entrepreneur.

Par conséquent, seul l'entrepreneur devra répondre de sa faute mais également de celle de ses sous-traitants à l'égard du maître de l'ouvrage. Les sous-traitants sont responsables chacun pour la partie des travaux qu'ils ont réalisés³⁰. Ils sont comme les autres acteurs de la construction également soumis aux nombreuses règles d'ordre public qui régissent le secteur³¹.

2.5 Les promoteurs immobiliers et la loi Breyné

Un autre acteur de la construction, également concerné par la responsabilité décennale, est le *promoteur immobilier*. Même s'il n'est pas directement visé par l'ancien Code civil, ce dernier peut voir sa responsabilité engagée. Son rôle peut être multiple et n'est pas encadré par la loi, car il n'en existe aucune définition légale³².

Cependant, B. KOHL s'est attaché à définir la promotion immobilière comme suit: "*c'est le promoteur, non le maître de l'ouvrage, qui prend l'initiative et la maîtrise du projet, qui en assume le risque commercial et financier et qui offre une globalisation de différents services menant à la réalisation du programme de construction*"³³.

Cette définition nous donne un aperçu global de la profession, mais il est important de distinguer plusieurs types de promotion: la promotion-vente, la promotion-construction et la promotion-organisation³⁴.

Dans le cadre du sujet qui nous occupe, et plus particulièrement de ce chapitre, nous allons nous concentrer uniquement sur les deux derniers types de promotion. Nous aborderons la promotion-vente dans le cadre du chapitre sur les titulaires de l'action.

La *promotion-construction* peut être définie comme suit: "*lorsque le professionnel prend en charge tous les services nécessaires à la construction de l'ouvrage sur la propriété du cocontractant, en assurant notamment les études nécessaires et l'édification du bâtiment*"³⁵.

Il ne faut pas confondre ce mécanisme avec celui de l'entreprise générale. En effet, si celle-ci conclut également des contrats d'entreprise avec ses clients, elle n'intervient pas dans la conception du projet, contrairement à la promotion. Le promoteur "*se voit appliquer le statut et les règles applicables à d'autres professionnels de l'immobilier*"³⁶. Il devra, dans ce cas, respecter notamment les règles d'accès à la profession.

³⁰ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 262.

³¹ R. DE BRIEY et O. JAUNIAUX, "La sous-traitance: questions choisies à l'attention des praticiens", *Droit de la construction*, 31 mai 2006, p.123.

³² B. KOHL, "Le promoteur", in *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2009, p.15.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

Le deuxième type de promotion qui nous occupe est la *promotion-organisation*. Elle peut être définie comme suit: "*le professionnel se propose d'effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin, mais sans se livrer personnellement à la mise en œuvre des matériaux et sans conclure lui-même les contrats portant sur la réalisation technique et matérielle de la construction*"³⁷.

Dans tous les cas de figure, si le contrat conclu entre le promoteur et le maître de l'ouvrage est un contrat qui rentre dans le champ d'application de la loi Breyne, peu importe la qualification de celui-ci, le promoteur devra supporter sa responsabilité décennale³⁸.

La loi Breyne ou la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction³⁹ intervient dans un contexte où les abus furent et demeurent fréquents. En effet, cette loi a été adoptée en vue de protéger le maître de l'ouvrage et les futurs acquéreurs d'une habitation en voie de construction⁴⁰.

Afin que cette loi soit applicable à la convention conclue entre parties, plusieurs conditions cumulatives sont nécessaires:

1° il faut être dans le cadre d'un contrat d'entreprise, d'une vente sur plan ou encore d'un contrat de vente clé sur porte qui ont pour objet le transfert de la propriété.

2° l'immeuble concerné doit être une maison ou un appartement à construire ou en voie de construction.

3° ce bâtiment doit être destiné à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.

4° le contrat doit prévoir que le futur propriétaire effectue plusieurs versements avant l'achèvement complet des travaux⁴¹.

En conclusion, la loi Breyne offre un certain nombre de garanties aux candidats acquéreurs; elle impose au promoteur certaines responsabilités et obligations dont il ne peut s'exonérer.

Celles-ci ont été renforcées par la réforme de la loi en 1993⁴².

³⁷ S. MOSSELMANS, note sous Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 597.

³⁸ M.-A. FLAMME *et al.*, *le droit de la construction et de l'urbanisme*, *op. cit.*, p. 470.

³⁹ 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", *op. cit.*

⁴⁰ B. KOHL, *La loi Breyne*, Bruxelles, Larcier, 2022.

⁴¹ X, "La loi Breyne - Loi du 9 juillet 1971", *Ejuris Consult*, disponible sur <https://ejuris-consult.be/loi-breyne-construction.shtml> (Consulté le 6 février 2024).

⁴² Loi du 3 mai 1993 modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 19 juin 1993.

2.6 Les autres intervenants

Ainsi qu'esquissé précédemment, d'autres acteurs de la construction peuvent également voir leur responsabilité engagée, ainsi "*toute personne physique ou morale, autre que le promoteur immobilier, qui s'engage à effectuer, pour le compte d'autrui, moyennant rémunération directe ou indirecte, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, des prestations de nature immatérielle*"⁴³ est également visée par la loi du 31 mai 2017⁴⁴.

Les intervenants dont question ci-dessus sont généralement des spécialistes tels que les bureaux d'études ou encore les ingénieurs-conseils. Ils sont sollicités par les architectes et les entrepreneurs afin de réaliser des études ou des analyses approfondies nécessaires dans le cadre de la réalisation ou de l'exécution de certains projets⁴⁵.

Le contrat qui régit les relations entre ces différents intervenants est également un contrat d'entreprise. Tout comme l'entrepreneur ou l'architecte, ils peuvent être tenus responsables individuellement ou *in solidum* avec d'autres intervenants en cas de fautes concurrentes.

2.7 La responsabilité *in solidum*

Nous avons constaté que la réalisation d'un bâtiment ou d'un gros ouvrage nécessite l'intervention de différents acteurs de la construction. Il se peut, par conséquent, qu'un concours de fautes soit à l'origine du dommage et c'est dans ce cadre que nous allons aborder la question de la responsabilité *in solidum*.

La responsabilité *in solidum* se distingue de la notion de "*responsabilité solidaire*" en ce qu'elle résulte d'une décision des Cours et Tribunaux tandis que la responsabilité solidaire émane de la loi ou d'un contrat.

La Cour de Cassation s'est attachée à définir cette notion de la façon suivante: "*lorsqu'un dommage trouve sa cause dans les fautes concurrentes commises par plusieurs parties dans l'exécution de leurs obligations contractuelles et que sans l'une de ces fautes, celles des autres parties n'auraient point suffi à causer le dommage, chacune de ces parties est, en règle, tenue envers la victime d'indemniser ledit dommage en son entier; il n'est requis, à cet effet, ni que le juge constate qu'il n'est pas possible de déterminer la mesure dans laquelle la faute de chacune des parties a contribué à causer le dommage, ni que celles-ci soient liées, envers la victime, par la même convention*"^{46 47}.

⁴³ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*, art. 2,3°.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ X., "Quand et pourquoi faire appel aux bureaux d'études", *La maison Saint-Gobain*, disponible sur <https://www.lamaisonSaintGobain.fr/guides-travaux/questions-travaux/quand-et-pourquoi-faire-appel-aux-bureauxdetudes#:~:text=Un%20Bureau%20d%C3%89tudes%20%3A%20qu,et%20techniques%20d'un%20projet> (Consulté le 16 février 2024).

⁴⁶ Cass., 15 février 1974, *Rev. Crit.*, 1975, p.229.

⁴⁷ Cass., 14 octobre 2020, *R.G.*, P.20.0098.F.

Une question se pose lorsque des intervenants souhaitent s'exonérer de cette responsabilité *in solidum* puisque le contrat fait la loi des parties. La majorité de la doctrine et de la jurisprudence considère qu'il n'est pas illicite de s'exonérer du caractère *in solidum* de l'obligation puisqu'il ne s'agit pas de l'obligation en elle-même.

Cependant, la responsabilité décennale est une responsabilité d'ordre public, et on ne peut ni y déroger, ni s'en exonérer⁴⁸.

3 LES TITULAIRES DE L'ACTION

3.1 Introduction

La responsabilité décennale trouve à s'appliquer dans le cadre d'un contrat d'entreprise.

Seules les parties à cet engagement peuvent l'invoquer. S'agissant cependant d'un droit réel accessoire lié au bâtiment ou au gros ouvrage qui fait l'objet de ce contrat, des tiers pourraient également en bénéficier.

3.2 Le maître de l'ouvrage

Le premier détenteur de cette action est le maître de l'ouvrage qui est défini comme étant "*la personne physique ou morale pour compte de qui l'ouvrage est réalisé*"⁴⁹.

Comme mentionné précédemment, ce droit étant un accessoire lié à l'immeuble, il est cessible aux héritiers du maître de l'ouvrage, en vertu des articles 4.2 et 4.3 du nouveau Code civil ainsi qu'à ses créanciers sur base de l'article 1166 de l'ancien Code civil (il s'agit de l'*action oblique*).

Ces derniers sont subrogés dans les droits du maître de l'ouvrage et pourront dès lors faire valoir l'action en responsabilité même s'ils n'étaient initialement pas parties au contrat.

Les acquéreurs d'un immeuble sont également subrogés dans les droits du maître de l'ouvrage sur base de l'article 1615 de l'ancien Code civil⁵⁰, puisque lors de l'achat d'un immeuble, l'acquéreur bénéficie des droits et des obligations dont le vendeur disposait sur le bien.

⁴⁸ Cass., 12 février 2021, *op. cit.*

⁴⁹ A. DELVAUX *et al.*, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, *op. cit.*

⁵⁰ Anc. C. Civ., art. 1615.

3.3 L'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires (ACP) est généralement composée de tous les copropriétaires, il s'agit d'un groupement qui veille à la gestion et l'entretien de la copropriété.

L'article 3.92 du nouveau Code civil lui confère la capacité d'agir en justice aussi bien en tant que défendeur que demandeur.

Même si elle n'a effectivement pas directement contracté avec un intervenant de la construction, l'ACP bénéficie d'une action en responsabilité décennale lorsque les parties communes de l'immeuble sont concernées.

3.4 Les titulaires de droits réels et personnels

3.4.1 Les titulaires de droits réels

Les droits réels immobiliers sont des droits qui portent sur une chose (en latin, "*res, rei*") et sont définis par le législateur à l'article 3.3 du nouveau Code civil.

*"Les droits réels sont le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles. Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie. Les sûretés réelles, au sens du présent Livre, sont les privilèges spéciaux, le gage, l'hypothèque et le droit de rétention."*⁵¹

Il s'agit d'un système fermé dans lequel seul le législateur peut créer de nouveaux droits.

Concernant les titulaires de droits réels (cfr. une servitude de passage sur pont qui présenterait des problèmes de stabilité), en dehors des héritiers ou des acquéreurs de l'immeuble appartenant au maître de l'ouvrage, nous pouvons nous interroger sur leur possibilité d'agir sur base de la responsabilité décennale. En effet, ces derniers disposent d'un droit sur le bien mais ne sont pas pour autant le maître de l'ouvrage.

Le droit belge ne s'est pas clairement positionné sur cette question.

⁵¹ C. Civ., art 3.3.

3.4.2 Les titulaires de droits personnels

Les droits personnels sont des droits qui lient deux ou plusieurs personnes entre elles sans porter directement sur une chose⁵². Les droits personnels proviennent d'un contrat.

Par exemple, le locataire est la partie au contrat de bail qui s'engage à louer le bien et à payer le prix, l'autre partie, le propriétaire bailleur a l'obligation de délivrer la chose louée en bon état et d'assurer la jouissance paisible des lieux⁵³. Ce contrat confère au locataire un droit personnel et non un droit réel sur le bien immeuble.

Lorsque des vices graves apparaissent, le locataire n'ayant aucun droit réel sur le bien ni aucun lien contractuel avec les responsables des travaux, il est dépourvu d'action directe contre ces derniers. Il devra donc se retourner contre le bailleur, lequel pourra agir contre le ou les responsables des travaux mis en cause⁵⁴.

4 LES CONDITIONS D'APPLICATION

4.1 Le contrat d'entreprise

La responsabilité décennale peut être invoquée dans le cadre d'un contrat d'entreprise.

La Cour de Cassation définit ce contrat de la manière suivante: "*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*"^{55 56}. G. Baert précise également que: "*tous les contrats d'entreprise sont visés, peu importe la méthode de fixation des prix*"⁵⁷.

Afin de déterminer si les parties agissent dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le juge examine la qualification donnée au contrat par celles-ci.

Il doit respecter le choix des parties (l'autonomie des volontés) pour autant que les éléments qui entourent le contrat coïncident avec cette qualification⁵⁸. Il va donc notamment examiner les moyens à mettre en œuvre pour atteindre un résultat, les prestations à accomplir pour atteindre le but souhaité. Dans le cas contraire, le juge pourrait requalifier le contrat⁵⁹.

⁵² E. DEGRAVE, *Sources et principes du droit*, Syllabus, Unamur 2019-2020, p. 83.

⁵³ Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art. 7.

⁵⁴ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 260.

⁵⁵ Cass., 3 octobre 1961, *Pas*, 1961, I, p. 142.

⁵⁶ Cass., 5 décembre 2022, *R.G.*, C.22.0134.N.

⁵⁷ G. BAERT, *Aanneming van werk*, Anvers, Kluwer, 2001, pp. 476 et 477.

⁵⁸ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 244.

⁵⁹ *Ibid.*, p. 243.

Toutefois, *"un contrat d'entreprise, dans le sens des articles 1779, 3° et 1787 de l'ancien Code civil, peut être prouvé par le comportement d'une des parties, comme la commande de travaux supplémentaires"*⁶⁰.

Cependant, la loi Breyne étend la responsabilité décennale aux acteurs de la construction qui agissent dans les liens *"d'un contrat de vente, d'un contrat de mandat ou de toute autre forme de promotion lorsque ceux-ci sont réglementés par la loi Breyne"*⁶¹.

Dans ce cas, la responsabilité décennale de l'intervenant pourra être invoquée, même s'il n'agit pas dans les liens d'un contrat d'entreprise.

4.2 Les ouvrages visés: un gros ouvrage

La responsabilité décennale des acteurs de la construction ne peut pas être engagée pour tous types de vices et d'ouvrages.

La nature des ouvrages visés par cette responsabilité sont les immeubles et plus particulièrement les bâtiments et les gros ouvrages, c'est-à-dire les immeubles par nature, par destination ou par incorporation⁶². Il peut s'agir d'un bâtiment dans son intégralité mais également de pièces importantes de l'édifice.

Si la loi ne définit pas explicitement ce qui est considéré comme une pièce importante de l'édifice, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à dire qu'il peut s'agir de pièces telles qu'une installation de chauffage central, un équipement frigorifique ou encore un caveau funéraire⁶³.

Par ailleurs, les travaux effectués sur un immeuble existant sont également concernés par cette responsabilité pour autant qu'il s'agisse de travaux importants⁶⁴.

Enfin, certaines constructions apparentées à un gros ouvrage ou à un bâtiment peuvent être visées tels que des routes ou encore des ponts, ...⁶⁵

⁶⁰ Cass., 5 décembre 2022, *R.G.*, *op. cit.*

⁶¹ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 244.

⁶² J.-F. HENROTTE et L.-O. HENROTTE, *L'architecte: contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, *op. cit.*, p. 287.

⁶³ A. DELVAUX et al., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, *op. cit.*

⁶⁴ A. CRUQUENAIRE et al., *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, *op. cit.*, p. 453.

⁶⁵ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 245.

4.3 La nature du vice: un vice grave

Pour faire valoir son action en responsabilité à l'encontre d'un acteur de la construction, il faut que la nature du vice ait une certaine importance.

En effet, le vice doit avoir une gravité telle qu'il porte atteinte à la solidité et/ou à la stabilité, même partielle, de l'ouvrage⁶⁶.

Cette atteinte peut se manifester en une seule fois ou de manière progressive⁶⁷.

Nous pouvons distinguer deux types de vices graves: les vices de conception et les vices d'exécution.

Les premiers sont généralement imputés à l'architecte et considérés comme découlant d'une obligation de moyen⁶⁸. Il s'agit de tout ce qui concerne la conception du projet, par exemple établir un projet non conforme au règlement urbanistique⁶⁹ ou encore ne pas avoir fait réaliser une étude du sol, ce qui peut avoir une incidence sur la stabilité des fondations⁷⁰.

Tandis que les vices d'exécution concernent généralement l'entrepreneur lorsque celui-ci, à l'occasion de la réalisation des travaux, n'a pas respecté les règles de l'art ou suivi les prescriptions reprises dans les documents d'entreprise⁷¹.

La Cour de Cassation a confirmé dans son arrêt du 18 novembre 1983 que le caractère caché ou apparent du vice était sans incidence⁷².

En effet, contrairement aux conditions requises pour bénéficier de l'indemnité prévue par l'assurance, que le vice soit caché ou non entraîne automatiquement la responsabilité de l'intervenant pour autant que toutes les autres conditions soient rencontrées.

Les vices d'un caractère moins graves tels que les vices véniels apparents ou les vices véniels cachés, ne peuvent pas être invoqués dans le cadre de cette responsabilité⁷³.

A cet égard, les vices fonctionnels définis comme étant "*des malfaçons de nature à rendre la construction impropre à sa destination normale*"⁷⁴ ne sont pas admis en droit belge au titre de vices graves entraînant la responsabilité décennale.

Il s'agit d'une différence majeure avec nos voisins français qui sera analysée dans un prochain chapitre consacré à la comparaison avec le droit français.

⁶⁶ F. DESTERNES, "Responsabilité décennale et caractéristique du vice", *Portail de droit belge*, En pratique, 2014, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=777 (consulté le 17 février 2024).

⁶⁷ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 247.

⁶⁸ A. DELVAUX et al., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, op. cit.

⁶⁹ *Ibid.*, p. 282.

⁷⁰ A. DELVAUX et al., *La responsabilité des professionnels de la construction*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 8.

⁷¹ A. DELVAUX et al., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, op. cit.

⁷² Cass., 18 novembre 1983, *Pas*, I, p. 303.

⁷³ Voir supra en ce qui concerne la responsabilité de droit commun.

⁷⁴ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 249.

Ont été considérés comme vices graves par la jurisprudence:

- De nombreuses fissures sur l'ensemble d'un bâtiment, qui se révèlent être le résultat de déformations des éléments porteurs et qui se manifestent également dans la maçonnerie sous-jacente⁷⁵;
- Une toiture dont la pose n'a pas été réalisée selon les règles de l'art et dont une partie s'envole sous l'effet d'une tempête⁷⁶.

En revanche, n'ont pas été retenus comme constitutifs d'un vice grave:

- L'écaillage de couches de peinture⁷⁷;
- Le soulèvement du plancher de la salle de bains⁷⁸.

Il n'existe pas de règles précises qui permettent de déterminer la gravité du vice. Chaque situation est appréciée au cas par cas par le juge du fond qui se fait généralement assister par un expert.

4.4 Le délai décennal

4.4.1 Le point de départ du délai

La *responsabilité décennale*, comme son nom le laisse présager, prévoit un délai de dix ans durant lequel le titulaire de l'action pourra intenten un recours. Ce délai est prévu explicitement par les articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

Il est admis par la jurisprudence et la doctrine que ce délai commence à courir à partir de l'agrément de l'ouvrage ou de la réception-agrément^{79 80}. Cette réception peut être soit provisoire soit définitive.

La première sert en principe à constater la fin des travaux, à transférer les risques de la garde de la chose et à vérifier le bon achèvement des travaux⁸¹.

Tandis que la seconde a pour objet d'acter la fin des travaux tels que convenus dans la convention et, le cas échéant, d'acter la levée des remarques formulées à l'occasion de la réception provisoire.

⁷⁵ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsels, 2016.

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ M. RIDOLE, "Que-ce que la garantie décennale en Belgique, à quoi sert-elle?", 18 août 2020, disponible sur <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/construire/qu-est-ce-que-la-garantie-decennale-en-belgique-a-quoi-sert-elle/10227441.html> (Consulté le 3 mars 2024).

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Cass., 4 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206.

⁸⁰ Cass., 3 janvier 2019, *R.G.*, C.18.0196.F.

⁸¹ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 275.

Il est important de noter que la réception-agrégation ne nécessite aucun formalisme spécifique, même à des fins probatoires. Il s'agit d'un acte juridique unilatéral émanant expressément ou tacitement du maître de l'ouvrage⁸².

L'agréation des travaux est une étape importante puisqu'elle constitue le point de départ du délai de dix ans. Cela étant, le contrat faisant la loi des parties, celles-ci peuvent convenir contractuellement d'un autre point de départ sans que cela soit contraire à l'ordre public⁸³.

Ainsi, il est fréquent que les entrepreneurs prévoient que la réception provisoire soit le point de départ de commencement du délai afin que celui-ci commence à courir plus vite⁸⁴. Les parties peuvent également prévoir de prolonger ce délai pour autant qu'une première période de dix ans se soit écoulée.

Si l'architecte ou l'entrepreneur omet de signaler un vice, le maître de l'ouvrage pourrait estimer qu'il y a dol et, par conséquent, que la réception-agrégation n'a pas été valablement accordée au motif de l'existence d'un vice de consentement. Dans ce cas, le délai n'a pas pu valablement commencer à courir⁸⁵.

Notons à cet égard un arrêt récent de la Cour de cassation⁸⁶ quant au moment au cours duquel la nullité du contrat d'entreprise, par exemple en raison d'un vice de consentement lié à des pratiques dolosives, doit intervenir à l'aune de la réception-agrégation.

Selon la Haute Cour, dès que la réception provisoire est survenue, le maître de l'ouvrage ne peut plus invoquer la nullité du contrat d'entreprise.

Il s'ensuit par conséquent que dès que le délai de la responsabilité décennale débute, la nullité de la convention d'entreprise ne pourra plus être soulevée.

⁸² A. DELVAUX *et al.*, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, *op. cit.*, p. 180.

⁸³ J. HERBOTS, "La charnière chronologique des responsabilités des entrepreneurs, architectes et promoteurs", *R.C.J.B.*, 1895, p. 404, n°44.

⁸⁴ Liège, 28 juin 2002, *R.G.*, 2002/RG/12.

⁸⁵ A. DELVAUX et D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction*, Répertoire notarial, n° IX, Bruxelles, Larcier, 2001 p. 159.

⁸⁶ Cass., 28 mars 2024, *R.G.*, C.21.0131.N.

4.4.2 L'interruption du délai

Après avoir abordé le point de départ du délai décennal, interrogeons-nous sur les éléments qui permettent d'interrompre celui-ci.

L'interruption du délai a pour effet d'arrêter l'écoulement du temps et de faire recommencer un nouveau délai de prescription une fois l'interruption terminée⁸⁷.

Il ne faut pas confondre cette notion avec celle de la suspension de la prescription qui est un mécanisme qui permet au délai de prescription de recommencer à courir pour le temps qu'il restait au moment de la suspension⁸⁸.

La procédure pénale a notamment connu une suspension de 4 mois suite à la pandémie liée au Covid-19.

Le délai décennal est un délai d'action, ce qui signifie qu'aucune action ne pourra plus être intentée une fois ce laps de temps écoulé.

Seule l'introduction d'une action au fond ou la reconnaissance de responsabilité de l'intervenant sont considérées comme une cause d'interruption de ce délai⁸⁹.

L'action en référé n'est en revanche pas considérée comme une cause d'interruption⁹⁰.

Le premier élément qui permet d'interrompre ce délai est donc la citation au fond.

Une citation au fond est un acte introductif d'instance porté devant les juridictions du fond, conformément aux articles 700 et suivants du Code judiciaire.

Le second moyen d'interrompre la prescription du délai décennal est la reconnaissance de responsabilité.

La doctrine admet que dans certaines situations, les réparations opérées par l'intervenant peuvent constituer une reconnaissance de responsabilité⁹¹. Cependant, celles-ci ne doivent pas s'inscrire dans un but commercial et la reconnaissance de faute doit être expresse ou tacite mais certaine⁹².

Enfin, entamer des négociations avec l'intervenant à propos des dégâts et d'une éventuelle intervention n'a pas pour effet d'interrompre le délai de prescription⁹³.

⁸⁷ J.-L. FAGNART, "L'interruption et la suspension de la prescription en droit des assurances", 9 février 2009, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=523 (Consulté le 3 mars 2024).

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Cass., 13 décembre 2018, *op. cit.*

⁹⁰ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 277.

⁹¹ A. DELVAUX *et al.*, *La responsabilité des professionnels de la construction*, *op. cit.*, p. 121.

⁹² C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, *op. cit.*, p. 277.

⁹³ C. Trav. Mons, 17 mars 2017, *R.G.*, 2016/AM/61.

4.4.3 La prescription du délai

Une fois le délai de dix ans écoulé, les débiteurs de l'action sont libérés de toute responsabilité et les créanciers de l'action dépourvus de tout recours contre ces derniers.

La responsabilité décennale est une responsabilité d'ordre contractuelle, c'est-à-dire qu'elle découle d'une obligation prévue dans un contrat. Cependant, il est également possible d'invoquer la responsabilité extracontractuelle de l'intervenant. Dans le cadre du sujet qui nous occupe, nous pourrions nous demander dans quelle mesure les titulaires de l'action en responsabilité décennale pourraient cumuler ces deux types de responsabilités afin d'augmenter leurs chances d'obtenir réparation.

Le Code civil prévoit le cumul de responsabilités et l'encadre grâce à plusieurs conditions d'application. Cependant, celui-ci est en pleine réforme et le livre 6 qui régit la responsabilité extracontractuelle propose une nouvelle disposition en ce qui concerne le cumul de responsabilité à l'article 6.3.

Cette disposition légale prévoit la suppression des conditions d'application prévues par l'ancien Code civil afin notamment de *"permettre à la personne lésée de choisir lequel des deux fondements juridiques elle retient comme base de son action. Si elle intente une action extracontractuelle contre son cocontractant, ce dernier peut toutefois invoquer les moyens de défense découlant de la législation relative aux contrats spéciaux, des clauses contractuelles et des règles de prescription applicables au contrat"*⁹⁴.

Il existe tout de même certaines limites à ce cumul.

En effet, le cocontractant pourra invoquer des dispositions contractuelles afin de se défendre et de limiter sa responsabilité extracontractuelle.

Dans le cadre de la responsabilité décennale, l'intervenant qui verrait sa responsabilité extracontractuelle engagée pourrait invoquer le délai décennal et ainsi limiter dans le temps le délai de l'action.

⁹⁴ K. GEENS et K. GABRIËLS, Livre 6 "La responsabilité extracontractuelle" du Code civil, 55e législature, 5, 55 3213/001.

4.5 La preuve d'une faute du ou des constructeurs

La responsabilité décennale, comme pour tout autre régime de responsabilité de droit commun, nécessite la présence d'une faute en lien causal avec le dommage pour pouvoir être invoquée.

Pour pouvoir déterminer si la responsabilité est engagée, il est important de pouvoir apprécier l'intensité de l'obligation. Plusieurs conséquences découlent d'un régime de responsabilité; pour les analyser, il est important de déterminer l'intensité de l'obligation, notamment à l'aune de la charge de la preuve.

Il existe deux types d'obligations: les obligations de moyen et les obligations de résultat.

Dans l'hypothèse d'une obligation de moyen, le débiteur s'engage à mettre tout en œuvre pour atteindre un résultat déterminé. Si le résultat n'est pas atteint, il appartient au créancier de démontrer que le débiteur n'a pas mis en œuvre les moyens nécessaires à l'obtention du résultat escompté.

A l'inverse, dans le cas d'une obligation de résultat, le débiteur s'engage à atteindre un résultat déterminé et à défaut d'y parvenir, sa faute est présumée. Pour déjouer cette présomption réfragable, il peut invoquer une cause étrangère libératoire comme, par exemple, un cas de force majeure ^{95 96}.

Selon la jurisprudence, en ce qui concerne la responsabilité décennale, l'intensité de l'obligation varie en fonction de l'objet et de l'aléa de l'obtention du résultat.

Par exemple, les obligations qui concernent le sol, les matériaux et la spécialisation de l'entrepreneur seront qualifiées "*d'obligation de résultat*" alors que d'autres d'obligations telles que le respect de la performance énergétique théorique sont considérées comme des "*obligations de moyen*".

⁹⁵ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 250.

⁹⁶ C. Civ., art. 5.225 et 5.226.

5 LA NATURE ET L'ETENDUE DE LA RESPONSABILITE

5.1 La réparation du dommage

La responsabilité décennale a pour objet la réparation du dommage causé au maître de l'ouvrage et éventuellement aux autres détenteurs de l'action visés précédemment.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle, le mode privilégié de réparation prévu par la théorie générale des obligations est la réparation en nature⁹⁷. Cependant, dans certaines situations, ce type de réparation n'est pas possible ou n'est pas opportun, et la réparation par équivalent sera alors préférée⁹⁸.

Concernant la réparation en nature, il s'agit de replacer le créancier, soit le maître de l'ouvrage, *"dans un état hypothétique, à savoir, celui qui aurait été le sien au cas où l'autre partie aurait valablement exécuté son obligation"*⁹⁹. Il est question de réparer tout le dommage mais rien que le dommage.

Le préjudice peut être direct ou indirect. Le préjudice direct est un préjudice qui découle directement du fait dommageable tandis qu'un préjudice indirect, est accessoire au dommage principal et ne découle donc pas directement du fait dommageable¹⁰⁰.

Référons-nous à la décision du Tribunal de première instance de Termonde rendue le 17 juin 1988 pour illustrer notre propos. Il s'agit du toit d'un immeuble qui n'a pas été construit suivant les règles de l'art, c'est-à-dire, qu'il est composé d'un recouvrement inadapté à la pente du toit, ce qui a entraîné des infiltrations d'eau. Ces infiltrations ont eu pour conséquence d'affecter la solidité du bâtiment¹⁰¹. Dans cette affaire, le préjudice direct est l'infiltration d'eau par la toiture alors que le préjudice indirect pourrait être par exemple, le fait que l'immeuble soit rendu inhabitable en raison de son insalubrité, que les occupants du bien doivent déménager ou encore la perte de loyers si l'immeuble était donné en location.

⁹⁷ D. THOMAS, *Dommages et intérêts en matière contractuelle*, Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2016, p. 3, disponible sur <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:7560> (Consulté le 16 avril 2024).

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ D. THOMAS, *Dommages et intérêts en matière contractuelle*, *op. cit.*

¹⁰⁰ X, "droit public affaires", *Lex Publica*, disponible sur <https://www.lex-publica.com/> (Consulté le 4 mars 2024).

¹⁰¹ Civ. Termonde, 17 juin 1988, *Juridat*, F-19880617-1.

5.2 Le caractère d'ordre public

Ainsi que nous l'avons déjà exposé, les articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil sont des dispositions d'ordre public. Celui-ci vise à protéger les bases juridiques de la société dans le but d'éviter l'anarchie¹⁰². L'article 6 de l'ancien Code civil dispose qu' "*on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs*".

Par conséquent, les parties ne peuvent ni limiter leur responsabilité ni se soustraire à leurs obligations par convention.

La conséquence du non-respect d'une norme d'ordre public est la nullité absolue de la convention ou de la disposition¹⁰³.

Par exemple, lorsqu'un architecte délègue une mission à un autre professionnel, il pourrait s'exonérer de toute responsabilité concernant le travail accompli par cet autre professionnel.

Cependant, le maître de l'ouvrage se retrouverait sans recours face à un architecte qui s'est exonéré de sa responsabilité et face à un sous-traitant avec lequel il n'a aucun lien contractuel¹⁰⁴. Dans ce cadre, le législateur est intervenu pour interdire l'exonération de responsabilité des architectes et entrepreneurs¹⁰⁵.

¹⁰² E. DEGRAVE, *Sources et principes du droit*, op. cit., p. 36.

¹⁰³ C. Civ., 5.57.

¹⁰⁴ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 264.

¹⁰⁵ A. VANWELKENHUYZEN, *Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité: Particularités dans les contrats d'architecture et de promotion immobilière*, Louvain, Université catholique de Louvain, 2015, p. 22, disponible sur <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:3498> (Consulté le 5 avril 2024).

6 LES COUVERTURES D'ASSURANCE

6.1 L'assurance obligatoire

6.1.1 Introduction

La loi du 31 mai 2017 a rendu obligatoire l'assurance de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers.

Cette loi est apparue dans un contexte où il a fallu rééquilibrer certaines inégalités entre les différents intervenants de la construction.

Ces inégalités ont été considérées comme discriminatoires par la Cour constitutionnelle¹⁰⁶.

Par ailleurs, l'assurance obligatoire a pour but de protéger le consommateur et le lieu de son ménage en étendant son recours à un assureur qui, par hypothèse, est plus solvable.

6.1.2 La genèse de l'assurance obligatoire

La notion de responsabilité décennale existe depuis longtemps.

Tous les intervenants du secteur de la construction sont concernés par cette responsabilité. Cependant, il a fallu un certain temps afin qu'un cadre légal complet soit mis en place.

Initialement, seuls les architectes étaient obligés d'assurer leur responsabilité sur base de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte¹⁰⁷.

Cette obligation découlait notamment du fait qu'ils disposent d'un monopole et qu'ils doivent "*répondre d'une mission légale obligatoire*"¹⁰⁸.

Cette obligation de souscription d'assurance va soulever de nombreux débats notamment entre ceux qui se soucient des intérêts du maître de l'ouvrage et les représentants des architectes¹⁰⁹.

Par ailleurs, dans le cadre du secteur de la construction, le maître de l'ouvrage est souvent confronté à des entrepreneurs ou d'autres intervenants qui tombent en faillite, ce qui réduit fortement les chances de réparation en cas de préjudice.

¹⁰⁶ B. KOHL., note sous C. C., 12 juillet 2007, *R.W.*, 2007-2008, *R.G.D.C.*, 2008, p. 390.

¹⁰⁷ Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*

¹⁰⁸ X., "Les missions de l'architecte", *L'ordre des architectes*, disponible sur <https://ordredesarchitectes.be/travailler-avec-un-architecte/les-missions-et-les-honoraires> (Consulté le 5 mars 2024).

¹⁰⁹ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", vol. 2020/9., 2017, p. 1103.

Le maître de l'ouvrage qui se trouve face à une entreprise en faillite est souvent dépourvu de toute possibilité d'obtenir réparation et va donc chercher à reporter la faute sur un autre intervenant ou sur différents intervenants dans le cadre de la responsabilité *in solidum*¹¹⁰ ci-avant abordée.

Seuls les architectes ayant l'obligation d'assurer leur responsabilité décennale, vont naturellement être plus souvent sollicités afin de permettre au créancier de l'action en responsabilité de disposer d'un patrimoine plus étoffé. Cette situation est évidemment problématique du point de vue de l'architecte, notamment parce qu'en cas de faillite de l'entrepreneur, il n'aura pas la possibilité de récupérer la part contributoire de ce dernier.

En 2007, la Cour Constitutionnelle a été saisie par l'Ordre des architectes concernant la différence de traitement entre les différents acteurs de la construction.

Cette dernière va constater dans son arrêt du 12 juillet 2007 qu'il existe bien une discrimination car l'obligation de souscription d'assurance ne vise que les architectes et elle estime que cette dernière doit être étendue aux autres professionnels de la construction¹¹¹.

Quelques années plus tard, en 2015, un rapport pilote de la Commission européenne a été rendu concernant un système d'assurance construction en Europe et demandant de faciliter l'accès à l'assurance pour les petites et moyennes entreprises¹¹². Cependant, ce projet ne vise qu'à assurer les risques graves sur les ouvrages d'habitation¹¹³.

Certains s'interrogent par ailleurs sur les réels bénéfices d'une assurance obligatoire: celle-ci ne va-t-elle pas inciter les intervenants à se cacher derrière leur assurance ou encore diminuer leur qualité de travail, se sachant couverts¹¹⁴?

De nombreuses propositions de loi ont été déposées avant l'adoption de la loi du 31 mai 2017 qui porte modification de la loi du 20 février 1939.

Deux autres lois qui rééquilibrent également les obligations des professionnels de la construction et de la protection du maître de l'ouvrage sont:

1° La loi du 9 juillet 1971 dite "loi Breyne" qui régleme la vente d'habitation sur plan et protège le consommateur contre le non-achèvement des travaux¹¹⁵.

2° La loi du 9 mai 2019 qui impose aux différents intervenants du secteur de la construction d'assurer leur responsabilité professionnelle.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ C.C., 12 juillet 2007, n° 100/2007, B.6.3.

¹¹² X, "Rapport annuel European Builders Confederation", 2014, disponible sur www.eubuilders.org (Consulté le 3 mai 2024).

¹¹³ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, p. 1105.

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ *Ibid.*

6.1.3 Les personnes soumises à l'obligation d'assurance

Seules les personnes agissant dans les liens d'un contrat d'entreprise sont visées par l'obligation d'assurance. Il s'agit de l'entrepreneur, de l'architecte et de tout autre prestataire du secteur de la construction¹¹⁶.

Le sous-traitant bénéficie cependant d'un régime plus spécifique; il doit être assuré mais il peut tirer profit de la police d'assurance globale souscrite par l'entrepreneur général avec lequel il a contracté¹¹⁷. L'assurance globale est une assurance qui couvre plusieurs risques différents. Elle permet d'éviter le rejet de la faute puisqu'une seule compagnie d'assurance assure les différents risques¹¹⁸. Le sous-traitant n'est donc pas obligé de souscrire personnellement un tel contrat d'assurance mais il est de son devoir de veiller à être couvert par la police de l'entrepreneur général.

Sont exclues de l'obligation d'assurance les personnes qui travaillent dans le cadre d'un contrat de travail¹¹⁹ telles que les ouvriers, les employés et les mandataires du maître de l'ouvrage.

Une autre catégorie de prestataires également dispensée concerne les fonctionnaires du gouvernement¹²⁰.

Enfin, le promoteur immobilier n'est pas non plus visé par cette obligation sauf dans les cas où il peut être considéré comme un entrepreneur au sens de l'article 2, 1° de la loi du 31 mai 2017¹²¹.

¹¹⁶ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*

¹¹⁷ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, p. 1119.

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*

¹²¹ A. DELVAUX *et al.*, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, *op. cit.*

6.1.4 L'objet de la couverture d'assurance

Seuls certains types de travaux réalisés dans certaines conditions sont visés.

Il s'agit de travaux immobiliers de construction ou de rénovation soumis à un permis délivré après le 1^{er} juillet 2018 et pour lesquels l'intervention d'un architecte est légalement indispensable¹²².

Par ailleurs, ces travaux doivent être localisés en Belgique et doivent être rémunérés.

Enfin, seuls les travaux concernant les habitations sont couverts. Pour déterminer cette caractéristique il faut se baser sur l'usage envisagé¹²³.

Notons que la couverture d'assurance est limitée: seuls les vices cachés ou non-apparents au moment de l'agrément sont visés.

Cela s'explique par la volonté de protéger le maître de l'ouvrage tout en limitant l'impact de cette obligation sur les coûts de la construction¹²⁴.

Cette condition est évidemment source de nombreuses discussions car elle concerne des intérêts opposés¹²⁵. En effet, du point de vue du maître de l'ouvrage, il peut être plus avantageux que le vice soit décelé après l'agrément afin de pouvoir bénéficier de l'indemnisation de l'assurance et non de la réparation en nature de l'intervenant.

En revanche, l'architecte a l'obligation de déceler tous les éventuels vices avant l'agrément, ce qui ne rencontre pas nécessairement l'intérêt du maître d'ouvrage.

Une autre discussion peut également apparaître entre les assurés et les assureurs. Le maître de l'ouvrage va en effet s'efforcer de démontrer qu'il s'agit de vices graves pour bénéficier de la couverture d'assurance tandis que l'assureur tentera de prouver que les vices sont véniels afin de ne pas offrir sa couverture.

¹²² B. DEVOS, "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale", *B.L.H.*, 11 décembre 2018, disponible sur <https://barreaudeliege-huy.be/fr/actualites/la-loi-du-31-mai-2017-relative-las-surance-obligatoire-de-la-responsabilite-decennale> (Consulté le 20 mars 2024).

¹²³ *Ibid.*

¹²⁴ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, p. 1105.

¹²⁵ B. DEVOS, "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale", *op. cit.*

6.1.5 La durée de la couverture d'assurance

La durée de la couverture d'assurance prévue à l'article 7 de la loi¹²⁶ est de dix ans à partir de la réception-agrégation, tout comme la durée de la responsabilité décennale¹²⁷.

La couverture d'assurance doit être souscrite avant le début des travaux mais son point de départ dépend, comme nous l'avons évoqué précédemment, de la date de réception-agrégation des travaux¹²⁸.

Il s'agit d'une durée ferme, c'est-à-dire que *"l'entreprise d'assurance qui couvre la responsabilité décennale est tenue pour une durée ferme de 10 ans, et ce même si le preneur d'assurance a, par la suite, changé d'entreprise d'assurance"*¹²⁹.

Notons que le type de couverture d'assurance généralement choisi est la couverture par projet, par opposition à la couverture annuelle moins adaptée pour ce genre de risque¹³⁰.

La fin de la police d'assurance n'est pas toujours identique pour tous les intervenants. En effet, l'agréation des travaux n'est pas donnée nécessairement à tous les intervenants au même moment.

6.1.6 Le plafond de l'intervention

L'article 6 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire prévoit un montant d'intervention minimal en fonction de la valeur de reconstruction du bâtiment qui comprend aussi bien les dommages matériels qu'immatériels.

"Dans le contrat d'assurance, la couverture de la responsabilité visée à l'article 3, ne peut être inférieure, par sinistre, pour le total des dommages matériels et immatériels, à:

"1° 500 000 euros, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destiné au logement dépasse 500 000 euros;

*"2° la valeur de reconstruction de l'habitation, lorsque la valeur de reconstruction du bâtiment destinée au logement est inférieure à 500 000 euros."*¹³²

¹²⁶ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*, art. 7.

¹²⁷ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, p. 1114.

¹²⁸ B. DEVOS, "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale: un verre à moitié vide ou à moitié plein ?", *Revue générale des assurances et des responsabilités*, n° 2017/9, novembre 2017.

¹²⁹ Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.

¹³⁰ Cass., 5 septembre 2014, *op. cit.*

¹³² Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.* art. 6.

Relevons que le montant minimum d'intervention de la couverture d'assurance est fixée par bâtiment et non par logement.

6.1.7 Les conséquences du caractère obligatoire

La souscription de cette police d'assurance étant une obligation légale, seules les exclusions prévues par l'article 3 de la loi du 31 mai 2017¹³³ sont admises.

Ces exclusions concernent les dommages esthétiques, les lésions corporelles et les dommages immatériels qui ne découlent pas d'un dommage couvert mais également les vices apparents ou connus du maître de l'ouvrage¹³⁴. Les dommages matériels et immatériels ne dépassant pas une valeur de 2 500€ sont également exclus¹³⁵.

Par ailleurs, ne sont pas davantage couvertes les exclusions prévues par le droit commun des assurances régi par la loi du 4 avril 2014¹³⁶, autrement dit tous les actes intentionnels.

A titre d'exemple, prenons le cas d'une façade de maison sur laquelle apparaissent des fissures. S'il s'avère qu'elles portent atteinte à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, l'intervention de l'assureur sera justifiée tandis que si celles-ci sont sans incidence sur la solidité et la stabilité de l'immeuble, elles seront considérées comme un dommage purement esthétique et seront, par conséquent, exclues de la couverture.

Précisons également, concernant le dommage, que lorsque l'assureur doit intervenir, il intervient pour la réparation du dommage mais uniquement celui-ci, selon la formule rhétorique "*tout le dommage mais rien que le dommage*"; les frais supplémentaires tels que l'amélioration et non simplement la reconstruction seront à charge du maître de l'ouvrage¹³⁷.

Une autre des conséquences de l'assurance obligatoire est que le défaut de souscription sera sanctionné pénalement. Les contrevenants risquent en effet une peine d'amende allant de 26 à 10 000€¹³⁸.

Pour savoir si un architecte est assuré ou non, les compagnies d'assurances délivrent chaque année à l'Ordre des architectes une liste nominative reprenant les architectes qui ont souscrit une police d'assurance auprès d'elles¹³⁹. Elles doivent également communiquer chaque trimestre les contrats qui ont été résiliés ou suspendus.

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, pp. 1115 et 1116.

¹³⁵ Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *op. cit.*, art. 3,8°.

¹³⁶ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.

¹³⁷ B. DEVOS, "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale", *op. cit.*

¹³⁸ A. RIGOLET, "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", *op. cit.*, p. 1121.

¹³⁹ B. KOHL, "L'assurance obligatoire de responsabilité décennale des professions de la construction", 28 septembre 2017, disponible sur <https://www.lexgo.be/fr/actualites-et-articles/4700-l-assurance-obligatoire-de-la-responsabilite-decennale-des-professionnels-de-la-construction> (Consulté le 20 mars 2024).

Une attestation de souscription d'assurance doit être remise au maître de l'ouvrage et à l'architecte par l'entrepreneur et les autres professionnels de la construction¹⁴⁰.

Dans la mesure où l'architecte a l'obligation de vérifier l'attestation des intervenants du chantier, il risque une peine d'amende en cas non-respect de celle-ci.

6.2 L'assurance facultative: l'assurance contrôle

Avant l'entrée en vigueur de l'assurance obligatoire en 2017, une assurance facultative couvrant la responsabilité décennale était déjà sur le marché, il s'agit de l'*assurance contrôle*.

Actuellement, cette couverture d'assurance peut s'ajouter comme couverture complémentaire ou être souscrite pour des chantiers qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'assurance obligatoire prévue par la loi du 31 mai 2017.

*L'assurance contrôle a pour objet d'"assurer les dommages matériels des parties contrôlées d'un bâtiment construit (principalement le gros œuvre fermé), pour lesquels un architecte, un ingénieur ou un entrepreneur est responsable conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil."*¹⁴¹

Comme son nom l'indique, l'assurance est basée sur un contrôle des travaux. En effet, un organisme de contrôle mandaté par l'assureur aura pour mission de contrôler le chantier, avant, pendant et après les travaux¹⁴². Le contrôle des ouvrages a pour ambition d'éviter la survenance de vices pour lesquels l'assureur est susceptible d'intervenir, à savoir des vices graves qui peuvent engendrer des conséquences pécuniaires très lourdes¹⁴³.

L'assurance contrôle couvre tous les intervenants susceptibles de voir leur responsabilité décennale engagée et uniquement à l'égard des ouvrages qui ont été préalablement contrôlés¹⁴⁴.

La mission de l'organisme de contrôle est définie à l'article 14 des conditions générales de 1996. Ce dernier peut adopter des mesures préventives et correctrices à l'égard du projet¹⁴⁵. D'ailleurs, *"une des obligations du preneur d'assurance et des assurés est de soumettre les travaux assurés au contrôle technique agréé par la compagnie et de se conformer à toutes les obligations qui en découlent"*¹⁴⁶.

¹⁴⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ X., "Assurance contrôle: document d'information sur le produit d'assurance", disponible sur https://www.hdi.global/globalassets/_local/international/downloads/group_ipid-control/1910_ipid_760_contrôleverzekering_fr.pdf (Consulté le 20 mars 2024).

¹⁴² Y. HANNEQUART, "L'assurance des risques de la construction", *La responsabilité des constructeurs*, Journée égyptiennes, 1991, pp. 372 et 373.

¹⁴³ A. DELVAUX, *Construction: l'assurance de responsabilité*, 2003, p. 79.

¹⁴⁴ C. DESSOUROUX, *Le contrôle concernant l'assurabilité en matière de responsabilité décennale*, Travail de fin d'études Master en droit à finalité spécialisée en droit privé, 2016, p. 25.

¹⁴⁵ A. DELVAUX, *Construction: l'assurance de responsabilité*, *op. cit.*, p. 80.

¹⁴⁶ C. DESSOUROUX, *Le contrôle concernant l'assurabilité en matière de responsabilité décennale*, *op. cit.*

Le preneur, généralement le maître de l'ouvrage, doit respecter ces obligations car il s'agit d'une des conditions fondamentales à l'obtention de la couverture d'assurance, leur non-respect pouvant être considéré comme une faute lourde et entraîner l'exonération de l'assureur¹⁴⁷.

Cette assurance a comme spécificité d'assurer deux types de risques:

1° les risques pendant l'édification;

2° les risques après la réception.

Pendant l'édification, l'assurance joue un rôle d'assurance de dommage et couvre les dégâts graves causés à l'ouvrage, qui rentrent dans le champ d'application de la responsabilité décennale et qui surviennent avant la réception provisoire¹⁴⁸. Certaines exclusions sont prévues, telles que le fait de guerre ou encore des exclusions particulières telles que l'utilisation d'appareils en violation des prescriptions de sécurité¹⁴⁹.

*"Cependant, cette dernière couvre aussi la responsabilité extracontractuelle des assurés pendant la même période mais uniquement pour les dommages causés aux tiers si ces dommages sont la conséquence des dégâts à l'ouvrage entraînant la responsabilité décennale. Il est donc primordial d'avoir conclu l'assurance obligatoire à titre individuel, laquelle interviendra, le cas échéant, pour le surplus."*¹⁵⁰

Enfin, l'assurance peut accorder une couverture au maître de l'ouvrage pour les réparations pécuniaires qui découlent de troubles anormaux de voisinage résultant des travaux assurés et avant la réception¹⁵¹.

Le second risque couvert est le coût des dégâts occasionnés à l'ouvrage résultant de la responsabilité décennale. Les dommages immatériels ne sont pas couverts et les dommages découlant de vices vénéels non plus¹⁵².

Les dommages aux tiers, qui découlent directement des ouvrages contrôlés, sont aussi assurés pour autant qu'ils surviennent dans les dix ans qui suivent l'agrération.

Enfin, il existe une possibilité d'extension de garantie pour les ouvrages qui sont non contrôlés ou encore pour les exclusions.

¹⁴⁷ A. DELVAUX, *Construction: l'assurance de responsabilité*, op. cit., p. 80.

¹⁴⁸ *Ibid.*, p. 81.

¹⁴⁹ *Ibid.*, pp. 82-83.

¹⁵⁰ C. DESSOUROUX, *Le contrôle concernant l'assurabilité en matière de responsabilité décennale*, op. cit., p. 25.

¹⁵¹ A. DELVAUX, *Construction: l'assurance de responsabilité*, op. cit., p. 85.

¹⁵² *Ibid.*, p. 92.

7 LE COMPARATIF AVEC LE DROIT FRANÇAIS

La notion de responsabilité décennale est une notion fondamentale en droit de la construction aussi bien reprise par le Code civil français que le Code civil belge. Cependant, il existe certaines différences.

En effet, l'article 1792 du Code civil français dispose 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."*

"Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

A la lecture de cette disposition, nous pouvons constater que le droit français admet également comme conséquence d'un vice qui entraîne la responsabilité décennale, le *vice fonctionnel*, c'est-à-dire *"la malfaçon de nature à rendre la construction impropre à sa destination normale"*, ce qui n'est pas le cas en droit belge^{153 154}.

Illustrons à présent ce qu'est un *vice fonctionnel* en prenant un extrait d'un arrêt de la Cour de cassation française:

"Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les désordres esthétiques générales des façades, qui affectaient sensiblement son aspect extérieur, devaient être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune de Biarritz et souverainement retenu que ces désordres portaient une grave atteinte à la destination de l'ouvrage, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'ils justifiaient la mise en œuvre de la responsabilité décennale."^{155 156}

Une seconde différence réside dans l'obligation d'assurance qui s'impose également au maître de l'ouvrage en droit français. Il s'agit de l'assurance dommage-ouvrage¹⁵⁷ qui résulte de la loi Spinetta du 4 janvier 1978¹⁵⁸.

Cette assurance permet au maître de l'ouvrage d'être indemnisé rapidement et complètement sans recherche de responsabilité préalable¹⁵⁹.

¹⁵³ C. BURETTE et B. KOHL, *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, op. cit., p. 249.

¹⁵⁴ C. Civ. Fr., art. 1792.

¹⁵⁵ Cass. Fr. 3^e civ., 4 avril 2013, n°11-25.198, BC III, n°45.

¹⁵⁶ J.-P. TRICOIRE et C. CHARBONNEAU, "La destination en droit de la construction", in *Droit et Ville*, 2019/2, 2019, n° 88, p. 187.

¹⁵⁷ X., "Tout savoir sur la loi Spinetta: définition, enjeux et obligations", *ANCO*, 23 octobre 2023.

¹⁵⁸ J.-M. LEROUX-QUETEL, "L'évolution de la jurisprudence sur la garantie décennale", 23 novembre 2023, disponible sur <https://leparticulier.lefigaro.fr/article/l-evolution-de-la-jurisprudence-sur-la-garantie-decennale> (Consulté le 3 avril 2024).

¹⁵⁹ *Ibid.*

Cette assurance existe également en Belgique mais n'est pas obligatoire et porte le nom d'"assurance tous risques chantier".

Une troisième différence avec le droit belge concerne les titulaires de l'action en responsabilité décennale. A cet égard, une question subsiste concernant les titulaires de certains droits réels.

La Cour de cassation française¹⁶⁰ a rendu plusieurs arrêts déclarant que le nu propriétaire n'avait aucun droit d'agir en responsabilité décennale à l'égard de prestataires agissant dans le cadre de travaux commandés par l'usufruitier¹⁶¹.

Le droit belge n'a pas encore abordé la question de savoir si un tel titulaire d'un droit réel immobilier pouvait invoquer le bénéfice de l'action en responsabilité décennale.

De plus, la Cour ajoute dans son arrêt du 16 novembre 2022 que l'usufruitier qui n'est pas à l'origine des travaux, ne peut pas intenter une action en responsabilité décennale en justifiant qu'il s'agit d'actes conservatoires. En effet, les actes conservatoires peuvent être posés par l'usufruitier car il s'agit d'actes qui visent à maintenir le bon état de l'immeuble¹⁶². Or, les réparations qui concernent la responsabilité décennale sont, par définition, des actes conséquents qui ne concernent pas uniquement le maintien en bon état mais ainsi que renseigné ci-avant, la solidité ou la stabilité de l'immeuble.

Finalement, la Cour de cassation précise dans son arrêt que l'action en responsabilité décennale est attachée à la propriété et non à la jouissance de l'immeuble. Il s'ensuit que seul le propriétaire de l'immeuble peut agir sur base de ce fondement¹⁶³. Cependant, l'usufruitier dispose d'un autre fondement d'action qui est la responsabilité contractuelle.

Enfin, nous pouvons constater dans les deux pays qu'il n'est pas aisé de déterminer précisément quel cas rentre ou non dans le champ d'application de la couverture d'assurance de la responsabilité décennale¹⁶⁴, bien qu'il soit nécessaire de réunir plusieurs conditions d'application qui sont sensiblement les mêmes d'un pays à l'autre, comme par exemple un ouvrage ou une partie d'ouvrage immobilier¹⁶⁵, neuf ou déjà existant mais qui a fait l'objet de travaux conséquents¹⁶⁶.

Généralement, le juge se réfère à un expert car chaque situation est particulière et requiert des compétences spécifiques dont le magistrat est en principe dépourvu.

¹⁶⁰ Cass. fr. 3^e civ., 13 avril 2023, n° 22-10487.

¹⁶¹ M. MOUIN et P.-L. NIEL, "Qui peut intenter une action en responsabilité décennale lorsque l'usufruitier est à l'origine d'une construction nouvelle?", *Acte juridique*, disponible sur <https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/qui-peut-intenter-laction-en-garantie-decennale-lorsque-lusufruitier-est-a-lorigine-dune-construction-nouvelle-sur-limmeuble-demembre/> (Consulté le 5 avril 2024).

¹⁶² M. ALLIX, "Démembrement de propriété et garantie décennale des constructeurs", 6 décembre 2022, disponible sur <https://www.village-justice.com/articles/demembrement-proprieete-garantie-decennale-des-construc-teurs,44464.html> (Consulté le 16 avril 2024).

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ M. THIOYE, "Responsabilité décennale et travaux (neufs) sur (ouvrages) existants", in *Droit et Ville*, 2014/1, 2014, n°77, p. 219.

¹⁶⁵ *Ibid.*

¹⁶⁶ *Ibid.*

8 CONCLUSION

La notion de responsabilité décennale est un élément majeur dans le secteur de la construction.

En analysant les différents débiteurs de l'action, nous avons remarqué que non seulement l'architecte et l'entrepreneur sont concernés mais également tous les autres intervenants du secteur de la construction.

Concernant les titulaires de l'action, nous pouvons également observer que le pouvoir d'agir n'est pas limité au simple maître de l'ouvrage.

A propos des conditions d'application, il est apparu que chaque situation est différente et nécessite généralement l'intervention d'un expert afin de déterminer si le dommage rentre bien dans le cadre de la responsabilité décennale.

Il s'agit d'une responsabilité qui peut avoir de lourdes conséquences financières sur les débiteurs en cas de faute avérée. Afin de protéger le maître de l'ouvrage et lui assurer une indemnisation en cas de dommage mais aussi pour équilibrer les obligations qui pèsent sur les différents intervenants, l'assurance obligatoire responsabilité décennale est maintenant imposée à tous les intervenants du secteur de la construction.

Plus concrètement, nous avons eu l'occasion d'échanger avec un entrepreneur général et nous avons pu constater que l'obligation d'assurance est bien acceptée dans le secteur, malgré le coût supplémentaire à répercuter sur le maître de l'ouvrage.

Afin de réduire ces coûts, cette entreprise a opté pour une assurance par lot et non par chantier. C'est-à-dire qu'elle n'assure que les postes qui pourraient être concernés par un vice grave affectant la stabilité ou la solidité de l'ouvrage, par exemple, le gros-œuvre, l'isolation extérieure ou encore les châssis. Ce type de couverture permet de diminuer le prix de l'assurance. Une des pistes de réflexion à suggérer est de répercuter le coût de l'assurance sur les sous-traitants puisqu'au final, ce sont eux qui posent les actes et sont susceptibles d'en bénéficier.

En effet, des erreurs peuvent être commises et notamment lorsqu'on est amené à travailler avec des sous-traitants. Cependant, les fautes et dommages liés à la responsabilité décennale sont très rares car les conditions d'application sont très limitatives et les contrôles sur les chantiers très rigoureux.

Enfin, nous avons pu constater que les sous-traitants ont généralement davantage intérêt à réparer eux-mêmes leur faute sans introduire de déclaration de sinistre auprès de leur compagnie d'assurances. En effet, celle-ci peut se retourner contre eux dans certains cas et augmenter leur prime.

9 BIBLIOGRAPHIE

Législation

- Code civil., articles 3.3, 5.57, 5.225, 5.226.
- Anc. Code civil., articles 1148, 1792, 2270.
- Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 20 février 1939, article 6.
- 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", *M.B.*, 11 septembre 1971, articles 9 et 13.
- Loi du 3 mai 1993 modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 19 juin 1993.
- Loi du 5 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale, *M.B.*, 25 avril 2006, article 9.
- Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.
- Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.
- Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 9 juin 2017, articles 2,1°, 2,2°, 2,3°, 3,8°, 6, 7.
- Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, article 7.
- Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, géomètres-experts, des coordinateurs sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction, 9 mai 2019.
- GEENS, K. et GABRIËLS, K., Livre 6 "La responsabilité extracontractuelle" du Code civil, 55e législature, 5, 55 3213/001. Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.

Législation française

- Code civil français., article 1792.

Jurisprudence

- Cass., 3 octobre 1961, *Pas.*, 1961, I, p. 142.
- Cass., 15 février 1974, *Rev. Crit.*, 1975, p. 229.
- Cass., 4 mars 1977, *J.T.*, 1978, p. 206.
- Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 303.
- Cass. (1^{er} ch.), 11 avril 1986, *J.T.*, 1987, p. 85.
- Civ. Termonde, 17 juin 1988, *Juridat*, F-19880617-1.
- Liège, 12 décembre 1991, *R.G.D.C.*, 1994, p.367.
- Liège, 28 juin 2002, *R.G.*, 2002/RG/12.
- C.C., 12 juillet 2007, n° 100/2007, B.6.3.
- Cass., 14 novembre 2008, *R.G.*, C.07.0634.N.
- Liège, 3 février 2011, *R.G.*, 2009, p. 377.
- Cass., 5 septembre 2014, *Pas.*, n° 495.
- C. Trav. Mons, 17 mars 2017, *R.G.*, 2016/AM/61.
- C. C., 19 juillet 2017, n° 98/2017, B.5.3.
- Cass., 13 décembre 2018, *R.G.*, C.15.0404.F.
- Cass., 3 janvier 2019, *R.G.*, C.18.0196.F.
- Cass., 9 janvier 2019, *R.G.*, C.18.0196.F.
- Bruxelles, 25 septembre 2020, 2013-AR-2549.
- Cass., 14 octobre 2020, *R.G.*, P.20.0098.F.
- Cass., 12 février 2021, *R.G.*, C.20.0066.N.
- Cass., 5 décembre 2022, *R.G.*, C.22.0134.N.
- Cass., 28 mars 2024, *R.G.*, C.21.0131.N.

Jurisprudence française

- Cass. fr. 3^e civ., 4 avril 2013, n°11-25.198, BC III, n°45.
- Cass. fr. 3^e civ., 13 avril 2023, n° 22-10487.

Doctrine

- ALLIX, M., "Démembrement de propriété et garantie décennale des constructeurs", *Village de la justice*, 6 décembre 2022, disponible sur <https://www.village-justice.com/articles/demembrement-propriete-garantie-decennale-des-constructeurs,44464.html> (Consulté le 16 avril 2024).
- BAERT, G., *Aanneming van werk*, Anvers, Kluwer, 2001, pp. 476 et 477.
- 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*, Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, 2012, pp. 244-277.
- BUSSCHER, S. et SCHOUPS, M., *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, 2016.
- CRUQUENAIRE, A. et al., *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Waterloo, Kluwer, 2014.
- DE BRIEY, R. et JAUNIAUX, O., "La sous-traitance : questions choisies à l'attention des praticiens", La Conférence libre du jeune barreau de Liège, Liège, 31 mai 2006, p. 123.
- DEGRAVE, E., *Sources et principes du droit*, Syllabus, 2020 2019, pp. 36 et 83.
- DELVAUX, A., *Construction: l'assurance de responsabilité*, 2003, pp. 79, 80, 85 et 92.
- DELVAUX, A. et al., *La responsabilité des professionnels de la construction*, Waterloo, Kluwer, 2009, pp. 8 et 121.
- DELVAUX, A. et al., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence*, Les Dossiers du journal des tribunaux, n° 89, Larcier, 2012, p.180.
- DELVAUX, A. et DESSARD, D., *Le contrat d'entreprise de construction*, Répertoire notarial, n° IX, Bruxelles, Larcier, 2001, p. 159.
- DESSOUROUX, C., *Le contrôle concernant l'assurabilité en matière de responsabilité décennale.*, Travail de fin d'études Master en droit à finalité spécialisée en droit privé, 2016, p. 25.
- DESTERNES, F., "Les différentes obligations de l'entrepreneur", *Portail de droit belge*, 2014, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=803 (Consulté le 17 février 2024).

- DESTERNES, F., "Responsabilité décennale et caractéristique du vice", *Portail de droit belge*, En pratique, 2014, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=777 (consulté le 17 février 2024).
- DEVOS, B., "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein?", *Revue générale des assurances et des responsabilités*, novembre 2017, n° 2017/9.
- DEVOS, B., "La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale", B.L.H., 11 décembre 2018, disponible sur <https://barreaudeliege-huy.be/fr/actualites/la-loi-du-31-mai-2017-relative-lassurance-obligatoire-de-la-responsabilite-decennale> (Consulté le 20 mars 2024).
- FAGNART, J.-L., "L'interruption et la suspension de la prescription en droit des assurances", *Portail du droit belge*, 9 février 2009, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=523 (Consulté le 20 avril 2024).
- FLAMME, M.-A. *et al.*, "De la répartition des responsabilités entre les constructeurs", in *le droit de la construction et de l'urbanisme*, Edition du jeune barreau, 1976, pp. 13 et 470.
- HANNEQUART, Y., "L'assurance des risques de la construction", *La responsabilité des constructeurs*, Journée égyptiennes, 1991, pp. 372 et 373.
- HENROTTE, J.-F. et HENROTTE, L.-O., *L'architecte: contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Collection Droit immobilier, Larcier, 2013, p. 287.
- HERBOTS, J., "La charnière chronologique des responsabilités des entrepreneurs, architectes et promoteurs", *R.C.J.B.*, 1895, n° 44, p. 404.
- KOHL, B., "Sous-traitance: questions spéciales", in *C.U.P.*, 63, mai 2003, p. 28.
- KOHL, B., note sous C. C., 12 juillet 2007, *R.W.*, 2007-2008, *R.G.D.C.*, 2008, p. 390.
- KOHL, B., "Le promoteur", in *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 15.
- KOHL, B., "L'assurance obligatoire de responsabilité décennale des professions de la construction", *LexGO*, 28 septembre 2017, disponible sur <https://www.lexgo.be/fr/actualites-et-articles/4700-l-assurance-obligatoire-de-la-responsabilite-decennale-des-professionnels-de-la-construction> (Consulté le 20 mars 2024).
- KOHL, B., *La loi Breyne*, Bruxelles, Larcier, 2022.
- LEROUX-QUETEL, J.-M., "L'évolution de la jurisprudence sur la garantie décennale", 23 novembre 2023, disponible sur <https://leparticulier.lefigaro.fr/article/l-evolution-de-la-jurisprudence-sur-la-garantie-decennale> (Consulté le 3 avril 2024).
- Mosselmans, S., note sous Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 597.

- MOUIN, M. et NIEL, P.-L., "Qui peut intenter une action en responsabilité décennale lorsque l'usufruitier est à l'origine d'une construction nouvelle?", *Acte juridique*, disponible sur <https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/qui-peut-intenter-laction-en-garantie-decennale-lorsque-lusufruitier-est-a-lorigine-dune-construction-nouvelle-sur-limmeuble-demembre/> (Consulté le 5 avril 2024).
- RIGOLET, A., "L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019", 2017, vol. 2020/9, pp. 1103 à 1121.
- ROEGIERS, W. et DE MARE, M.-A., "Dissolution de la société de construction et responsabilité décennale prévue par les articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil : impacts sur le CSA", *Revue pratique de l'immobilier*, 2023, n° 3/2023, pp. 288 et 289.
- THOMAS, D., *Dommages et intérêts en matière contractuelle*, Faculté de droit et de criminologie, Louvain, Université catholique de Louvain, 2016.
- THIOYE, M., "Responsabilité décennale et travaux (neufs) sur (ouvrages) existants", in *Droit et Ville*, 2014/1, 2014, n° 77, p. 219.
- TRICOIRE, J.-P. et CHARBONNEAU, C., "La destination en droit de la construction", in *Droit et Ville*, 2019/2, 2019, n° 88, p. 187.
- VANWELKENHUYZEN, A., *Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. Particularités dans les contrats d'architecture et de promotion immobilière*, Faculté de droit et de criminologie, Université catholique de Louvain, 2015, p. 22, disponible sur <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:3498> (Consulté le 5 avril 2024).

Autres

- RIDOLE, M., "Que-ce que la garantie décennale en Belgique, à quoi sert-elle?", 18 aout 2020, disponible sur <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/construire/qu-est-ce-que-la-garantie-decennale-en-belgique-a-quoi-sert-elle/10227441.html> (Consulté le 3 mars 2024).
- X, "Tout savoir sur la loi Spinetta : définition, enjeux et obligations", *ANCO*, 23 octobre 2023.
- X, "La loi Breyne - Loi du 9 juillet 1971", *Ejuris Consult*, disponible sur <https://ejuris-consult.be/loi-breyne-construction.shtml> (Consulté le 6 février 2024).
- X, "Quand et pourquoi faire appel aux bureaux d'études", *La maison Saint-Gobain*, disponible sur <https://www.lamaisonsaintgobain.fr/guides-travaux/questionstravaux/quand-et-pourquoi-faireappelauxbureauxdetudes#:~:text=Un%20Bureau%20d%C3%89tudes%20%3A%20qu,et%20techniques%20d'un%20projet> (Consulté le 16 février 2024).
- X, "droit public affaires", *Lex Publica*, disponible sur <https://www.lex-publica.com/> (Consulté le 4 mars 2024).

- X, "Les missions de l'architecte", *L'ordre des architectes*, disponible sur <https://ordre-des-architectes.be/travailler-avec-un-architecte/les-missions-et-les-honoraires> (Consulté le 5 mars 2024).
- X, "Assurance contrôle : document d'information sur le produit d'assurance", disponible sur https://www.hdi.global/globalassets/_local/international/downloads/group_ipid-control/1910_ipid_760_controleverzekering_fr.pdf (Consulté le 20 mars 2024).
- X, "Rapport annuel European Builders Confederation", 2014, disponible sur www.eubuilders.org (Consulté le 3 mai 2024).

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	LES DEBITEURS DE LA RESPONSABILITE DECENNALE	4
2.1	INTRODUCTION	4
2.2	L'ENTREPRENEUR.....	4
2.3	L'ARCHITECTE.....	6
2.4	LES SOUS-TRAITANTS	6
2.5	LES PROMOTEURS IMMOBILIERS ET LA LOI BREYNE	7
2.6	LES AUTRES INTERVENANTS	9
2.7	LA RESPONSABILITE <i>IN SOLIDUM</i>	9
3	LES TITULAIRES DE L'ACTION	10
3.1	INTRODUCTION	10
3.2	LE MAITRE DE L'OUVRAGE	10
3.3	L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	11
3.4	LES TITULAIRES DE DROITS REELS ET PERSONNELS.....	11
3.4.1	LES TITULAIRES DE DROITS RÉELS	11
3.4.2	LES TITULAIRES DE DROITS PERSONNELS	12
4	LES CONDITIONS D'APPLICATION.....	12
4.1	LE CONTRAT D'ENTREPRISE	12
4.2	LES OUVRAGES VISES: UN GROS OUVRAGE.....	13
4.3	LA NATURE DU VICE: UN VICE GRAVE	14
4.4	LE DELAI DECENNAL	15
4.4.1	LE POINT DE DÉPART DU DÉLAI.....	15
4.4.2	L'INTERRUPTION DU DÉLAI	17
4.4.3	LA PRESCRIPTION DU DÉLAI.....	18
4.5	LA PREUVE D'UNE FAUTE DU OU DES CONSTRUCTEURS.....	19
5	LA NATURE ET L'ENTENDUE DE LA RESPONSABILITE	20
5.1	LA REPARATION DU DOMMAGE	20
5.2	LE CARACTERE D'ORDRE PUBLIC	21
6	LES COUVERTURES D'ASSURANCE	22
6.1	L'ASSURANCE OBLIGATOIRE	22
6.1.1	INTRODUCTION	22
6.1.2	LA GENÈSE DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE	22
6.1.3	LES PERSONNES SOUMISES À L'OBLIGATION D'ASSURANCE	24
6.1.4	L'OBJET DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE	25
6.1.5	LA DURÉE DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE	26
6.1.6	LE PLAFOND DE L'INTERVENTION	26
6.1.7	LES CONSÉQUENCES DU CARACTÈRE OBLIGATOIRE	27
6.2	L'ASSURANCE FACULTATIVE: L'ASSURANCE CONTRÔLE	28

7	LE COMPARATIF AVEC LE DROIT FRANÇAIS.....	30
8	CONCLUSION.....	32
9	BIBLIOGRAPHIE	33