

FAQ

LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE



Par Eeckhaut Thijs

Juriste d'entreprise

Coordinateur Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements

Table des matières

| | |
|--|------------------------------------|
| I. Préambule : distinction par rapport aux autres types de responsabilité de l'entrepreneur | 3 |
| (1) Avant l'acceptation des travaux | 3 |
| - Responsabilité contractuelle | 3 |
| - Responsabilité pour vices apparents | 3 |
| (2) Après l'acceptation des travaux | 3 |
| - Responsabilité pour les vices cachés mineurs | 3 |
| - Responsabilité décennale pour vices graves | 3 |
| II. Introduction..... | 4 |
| Apparition..... | 4 |
| Objectif..... | 4 |
| III. Conditions d'application | 4 |
| Base légale | 5 |
| Conditions à remplir | 5 |
| Question 1. Qu'est-ce qu'un contrat d'entreprise ? | 5 |
| Sous-question 1.1. Il n'y a pas de clause relative à la responsabilité décennale dans mon contrat d'entreprise. Cela signifie-t-il que je ne peux pas invoquer la responsabilité de mon entrepreneur ? | 5 |
| Sous-question 1.2. Mon contrat d'entreprise contient une clause qui exclut/limite la responsabilité décennale. Cette clause est-elle valable ? | 5 |
| Sous-question 1.3. Mon entrepreneur dit qu'il n'est pas lui-même responsable de la faute commise. En effet, selon lui, les travaux à l'origine du vice grave ont été exécutés par son sous-traitant. Que puis-je rétorquer ? | 6 |
| Sous-question 1.4. La législation stipule qu'il doit être question d'un édifice construit à prix fait. Pour ma construction, le prix a été établi d'une autre manière. Puis-je tout de même invoquer la responsabilité décennale ? | 6 |
| Question 2. Qu'implique la condition d'un édifice ou d'un gros ouvrage ? | 6 |
| Sous-question 2.1. Qu'entend-on par « édifice » ? | 6 |
| Sous-question 2.2. Qu'entend-on par « gros ouvrage immobilier » ? | 6 |
| Sous-question 2.3. Les travaux de réparation peuvent-ils être considérés comme un nouveau bâtiment ou un gros ouvrage immobilier ? | 7 |
| Question 3. Qu'est-ce qu'un vice grave ? | 7 |
| Sous-question 3.1 : Qui doit prouver la gravité du vice ? | 8 |
| Sous-question 3.2 : La responsabilité décennale s'applique-t-elle également en cas de vice apparent ? La jurisprudence n'est pas encore unanime sur ce point. | 8 |
| Sous-question 3.3 : Une fissure dans le mur peut-elle constituer un vice grave ? | 8 |
| Question 4. Qu'entend-on concrètement par le mot « faute » ? | 8 |
| Question 5. Ma situation remplit les quatre conditions. Puis-je en conclure que mon entrepreneur est d'office responsable ? | 8 |
| IV. Titulaires du droit d'action..... | Erreur ! Signet non défini. |

| | |
|--|-----------------------------|
| Question 1 : Qui peut invoquer la responsabilité décennale ? | 9 |
| Sous-question 1.1. : Qui doit intenter l'action lorsque des vices sont observés au niveau des parties communes d'un bâtiment ?..... | 9 |
| Sous-question 1.2. : La responsabilité décennale s'applique-t-elle aussi lorsque l'appartement est construit sur ordre d'un promoteur immobilier ?..... | 9 |
| Question 2 : Outre l'entrepreneur, d'autres parties peuvent-elles être tenues responsables ? | 10 |
| Sous-question 2.1. : Quid si l'entrepreneur et l'architecte sont tous deux responsables ? Comment ces responsabilités sont-elles réparties ?..... | 10 |
| V. Délai | 10 |
| Synthèse | 10 |
| Question 1 : Combien de temps ai-je pour intenter une action en justice ? Combien de temps ai-je pour démarrer une procédure juridique ? | 10 |
| Sous-question 1.1. : Dans mon contrat, le délai de la responsabilité décennale est raccourci. Est-ce valable ? | 11 |
| Sous-question 1.2. : À quel moment le délai de la responsabilité décennale commence-t-il à courir..... | 11 |
| Question 2 : Un vice grave a été constaté dans l'une des parties communes du bâtiment. La réception de cette partie a eu lieu à une autre date. Est-ce important pour le délai de la responsabilité décennale ? | 11 |
| Question 3 : J'ai constaté que le délai de dix ans n'était pas encore prescrit. Quelles démarches puis-je entreprendre pour faire valoir mes droits ? | 11 |
| Exemple..... | 12 |
| VI. Réparation du dommage | 12 |
| Question 1 : Quel dédommagement puis-je espérer recevoir si mon entrepreneur est tenu responsable ? | 12 |
| VII. Avis | 13 |
| VIII. Résumé | 13 |
| IX. Terminologie explicative | Erreur ! Signet non défini. |

FAQ Responsabilité décennale

I. Préambule : distinction par rapport aux autres types de responsabilité de l'entrepreneur

(1) Avant l'acceptation des travaux

- *Responsabilité contractuelle*

L'entrepreneur doit exécuter les travaux conformément au contrat d'entreprise. Dans le cas contraire, il commet une faute contractuelle et sa responsabilité est engagée.

Quelques exemples d'erreurs contractuelles : exécution non conforme des travaux, exécution tardive des travaux, non-respect de l'obligation d'information, non-exécution du contrat par le sous-traitant, etc.

- *Responsabilité pour vices apparents*

Les vices apparents sont des défauts qui ne peuvent pas échapper à l'attention lors d'une inspection ordinaire. Ils doivent être signalés lors de la réception provisoire (la remise physique du travail exécuté par l'entrepreneur au maître d'ouvrage avec constatation de l'achèvement du travail). Si ces défauts ont été signalés lors de la réception provisoire (on parle alors d'« acceptation sous réserve »), l'entrepreneur est tenu de les corriger avant de pouvoir procéder à la réception définitive.

(2) Après l'acceptation des travaux

- *Responsabilité pour les vices cachés mineurs*

La base juridique de la responsabilité pour les vices cachés mineurs est l'exécution de bonne foi du contrat de construction. Les vices cachés sont des défauts qui ne pouvaient pas encore être décelés au moment de la réception et qui ne sont pas suffisamment graves pour pouvoir être considérés comme des vices graves. Ils doivent donc être d'une importance suffisante. En d'autres termes, si le défaut avait été visible lors de la réception, le maître d'ouvrage aurait refusé les travaux. Si l'on peut prouver que le vice résulte d'une faute de l'entrepreneur, ce dernier peut être tenu responsable pendant les dix années qui suivent l'achèvement de l'ouvrage.

Notez que la "responsabilité décennale" pour les vices cachés mineurs n'est pas d'ordre public. Il s'ensuit que les parties peuvent déterminer dans le contrat lui-même pendant combien de temps l'entrepreneur peut être tenu responsable des conséquences de vices cachés mineurs dont il peut être démontré qu'ils ont été causés par sa faute :

- Dans un contrat B2C (Business to Consumer), la période de garantie doit être d'au moins 2 ans.
- Dans un contrat B2B (Business to Business), la limitation peut aller beaucoup plus loin. Dans certains cas, la jurisprudence a même accepté des limitations allant jusqu'à 6 mois.

- *Responsabilité décennale pour vices graves*

Cette responsabilité garantit que, pendant dix ans après l'achèvement de la construction, l'entrepreneur peut encore être tenu responsable des défauts (graves) qui ont affecté ou compromis la solidité et/ou la stabilité de la construction. Contrairement à la "responsabilité décennale pour vices cachés mineurs" (voir ci-dessus), la

responsabilité décennale pour vices graves est bien d'ordre public. Cela signifie que la période de garantie (dix ans) pendant laquelle la responsabilité de l'entrepreneur peut être engagée ne peut être valablement limitée.

(3) La garantie

La responsabilité décennale n'est pas la même chose qu'une garantie. La garantie est une sorte de protection de la qualité, et non une obligation. Une garantie est une faveur, un geste commercial de la part d'un entrepreneur/installateur. Dans la pratique, il convient d'opérer une distinction entre la notion de « responsabilité » et celle de « garantie ». Le mot « garantie » implique en effet une responsabilité sans faute, alors que la notion de « responsabilité » implique nécessairement une [faute](#)¹ dans le chef de l'entrepreneur.

Un simple dommage du bien suffit pour qu'il soit remplacé gratuitement. Bien entendu, le dommage ne peut résulter d'une faute non imputable à l'installateur/à l'entrepreneur ou lorsque le client n'a agi d'une manière raisonnable et prudente. On peut penser, par exemple, à une garantie sur les panneaux solaires par l'installateur/entrepreneur. Il n'existe pas de garantie légale sur les biens immobiliers. La garantie légale n'existe que dans le cadre de la vente de biens de consommation effectuée par un vendeur professionnel à un consommateur achetant pour un usage privé.

En revanche, la responsabilité décennale fait l'objet de la présente FAQ et est examinée en détail ci-dessous.

II. Introduction

Apparition

La responsabilité décennale des entrepreneurs (et des architectes) est ancrée dans le droit coutumier parisien de la fin du 18^e siècle. En rédigeant les articles 1792 et 2270 du Code civil en 1804, le législateur a prévu une exception au principe de droit commun selon lequel l'acceptation libérait l'entrepreneur de sa responsabilité contractuelle.

De plus, la responsabilité était considérée comme un régime de faveur, puisqu'à l'époque, le délai de prescription de droit commun était de trente ans.

Objectif

La règle est censée protéger la sécurité personnelle du maître d'ouvrage et la sécurité publique/l'intérêt général. Elle revêt dès lors un caractère d'ordre public, de sorte qu'aucune partie ne peut y déroger.²

La version actuelle des articles 1792 et 2270 du CC est toujours fidèle aux considérations initiales du législateur en 1804. La responsabilité décennale des entrepreneurs et des architectes poursuit donc un double objectif.

D'une part, le but est de protéger le maître d'ouvrage et de lui laisser le temps de constater des vices éventuels dans l'ouvrage après la réception des travaux d'entreprise.

D'autre part, cette disposition favorise la sécurité publique puisque des bâtiments solides et sains permettent d'éviter les dommages matériels et corporels.³

III. Conditions d'application

¹ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102 (91)

² K. UYTTERHOEVEN, *Tien jaar de tienjarige aansprakelijkheid. Een kritische reflectie over de stevigheid van de artikelen 1792 en 2270 BW*, T.B.O. 2012, n° 6, 225-232.

³ M. DAMBRE, *Verantwoord aansprakelijkheidsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2017, 183-198 (184).

Base légale

Article 1792 CC : « Si l'édifice construit à prix fait périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, l'architecte et l'entrepreneur en sont responsables pendant dix ans. »

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

Ces deux articles se complètent et doivent donc être lus conjointement.

Conditions à remplir

Avant de pouvoir invoquer la responsabilité décennale, quatre conditions doivent être remplies :

1. Il doit s'agir d'un contrat d'entreprise.
2. Le défaut doit être un vice qui affecte un édifice ou un gros ouvrage.
3. Il doit s'agir d'un vice grave.
4. Le vice doit résulter d'une faute.

En résumé, cela signifie que si l'on souhaite invoquer la responsabilité décennale de l'entrepreneur, il faut, d'une part, prouver l'existence d'un défaut grave dans la construction et, d'autre part, pouvoir prouver que ce défaut a été causé par la faute de l'entrepreneur.

La doctrine et la jurisprudence ont donné une interprétation très concrète de ces conditions, raison pour laquelle nous allons les parcourir avec vous plus en détail ci-dessous.

Question 1. Qu'est-ce qu'un contrat d'entreprise ?

La responsabilité décennale peut uniquement résulter d'un manquement contractuel dans le chef de l'entrepreneur. Cela signifie que l'action fondée sur la responsabilité décennale ne pourra être intentée qu'à l'encontre des parties qui se sont impliquées totalement ou partiellement dans l'étude, la direction ou l'exécution des travaux.

En outre, cette exigence implique que l'entrepreneur ait fourni ses services dans le cadre d'une convention de prestation de services.⁴

La responsabilité décennale peut également être invoquée dans le cadre de contrats de vente, de mandat ou de toute autre forme de promotion immobilière lorsque ceux-ci sont réglementés par la loi Breyne. (Pour en savoir plus sur le champ d'application de la loi Breyne, consultez notre FAQ relative à la loi Breyne.)

Sous-question 1.1. Mon contrat de construction ne comportait pas de clause de responsabilité décennale pour les défauts graves. Cela signifie-t-il que l'entrepreneur ne peut être tenu pour responsable ?

Non. La règle de la responsabilité décennale étant "d'ordre public", aucune disposition ne doit être incluse dans le contrat à cet effet. Cela signifie que même en l'absence d'une telle disposition, les règles de la responsabilité décennale peuvent être invoquées.

Sous-question 1.2. Mon contrat de location comporte une clause qui exclut/limite la responsabilité décennale pour les défauts graves. Cette clause est-elle valable ?

Non, cette clause n'est pas valable. Vu le caractère d'ordre public de la responsabilité décennale, toute exclusion ou limitation contractuelle est nulle. En d'autres termes, c'est comme si cette clause n'avait pas été écrite, ce qui implique qu'aucune partie contractante ne peut s'appuyer sur son contenu.

⁴ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsels, Intersentia, 2016, 77-102

Sous-question 1.3. Mon entrepreneur dit qu'il n'est pas lui-même responsable de la faute commise. En effet, selon lui, les travaux à l'origine du vice grave ont été exécutés par son sous-traitant. Que puis-je rétorquer ?

Le sous-traitant est responsable, pendant dix ans, des travaux qu'il a réalisés en sous-traitance. Par conséquent, en tant que maître d'ouvrage, vous n'avez pas de possibilité d'[« action directe »](#) contre le sous-traitant. C'est logique, puisque vous n'avez pas signé de contrat avec ce dernier.⁵

Il n'en reste pas moins que l'entrepreneur principal est garant de la qualité du travail fourni par ses sous-traitants. Même si l'entrepreneur principal a sous-traité une partie des travaux, il sera responsable envers le maître d'ouvrage si ces travaux présentent des défauts. On appelle cela la « responsabilité objective » de l'entrepreneur principal. En tant que maître d'ouvrage, vous pouvez donc tout à fait demander réparation à l'entrepreneur principal, même si les travaux dommageables ont été exécutés par son sous-traitant.⁶

Sous-question 1.4. La législation stipule qu'il doit être question d'un édifice construit à [prix fait](#). Pour ma construction, le prix a été établi d'une autre manière. Puis-je tout de même invoquer la responsabilité décennale ?

Oui. La doctrine et la jurisprudence confirment que la responsabilité décennale s'applique à tous les types de marchés, quelle que soit la technique utilisée dans la fixation du prix. La responsabilité décennale s'applique donc également aux [marchés à prix unitaires](#), [en régie](#) ou [à prix librement fixé](#).⁷

Question 2. Qu'implique la condition d'un édifice ou d'un gros ouvrage ?

La législation cite à la fois un « édifice » et un « gros ouvrage ». On considère que ces deux notions sont complémentaires. Pour pouvoir invoquer la responsabilité décennale, il suffit donc que le contrat d'entreprise ait pour objet la construction d'un bâtiment ou d'un autre gros ouvrage de nature immobilière.

Sous-question 2.1. Qu'entend-on par « édifice » ?

Le mot « édifice » fait référence à toute construction matérielle fixée dans le sol à l'aide de matériaux durables.

Sous-question 2.2. Qu'entend-on par « gros ouvrage immobilier » ?

Cela concerne tous les travaux qui forment un tout avec l'édifice et qui en constituent une partie essentielle, à l'exclusion des éléments non essentiels.

A titre d'illustration :

1. L'installation d'un chauffage central d'un immeuble de quatre niveaux⁸
2. Le placement d'un ascenseur⁹
3. Des travaux portant sur les murs, la charpente et la toiture des bâtiments¹⁰
4. La distribution d'eau
5. L'égouttage
6. L'installation d'une piscine dans un jardin ou immeuble
7. ...

⁵ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102

⁶ <https://www.polycaro.be/nl/extra-contractuele-aansprakelijkheid-aannemer/>

⁷ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102

⁸ Liège, 16 décembre 2005

⁹ Gand, 13 juin 1959, *RW* 1960-1961, p.591

¹⁰ Cass. 9 décembre 1988, *Pas.* 1989, I, p.401

Sous-question 2.3. Les travaux de réparation peuvent-ils être considérés comme un nouveau bâtiment ou un gros ouvrage immobilier ?

Oui. Selon la jurisprudence constante, le délai de responsabilité de dix ans court également pour les grandes réparations. Ces réparations peuvent être considérées comme un nouveau marché, de sorte que la responsabilité de l'entrepreneur est à nouveau engagée pour une période de dix ans. Cependant, il va de soi que ce nouveau délai couvre uniquement les vices dans les réparations effectuées et non les vices dans les parties de la construction qui n'ont pas été réparées.

Ainsi, est notamment considérée comme une réparation qui fait courir un nouveau délai de dix ans : la démolition et la reconstruction de toute une maçonnerie de parement.¹¹

Par contre, les travaux de réparation d'un toit (donc pas le remplacement intégral du toit) n'ont pas été considérés comme des réparations faisant courir un nouveau délai de dix ans.¹²

Il appartient au juge de décider, au cas par cas, si les réparations étaient suffisamment importantes pour justifier un nouveau délai de dix ans.

Question 3. Qu'est-ce qu'un vice grave ?

La responsabilité décennale couvre uniquement les vices graves. Un vice est grave s'il met ou peut mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'édifice ou d'une partie importante de celui-ci.¹³

L'atteinte à la stabilité et la sécurité du bâtiment est le seul facteur déterminant. On ne tient donc pas compte d'arguments tels que la perte de confort¹⁴ ou le fait que les vices sont de telle nature que le bâtiment n'est plus conforme à sa destination.

En résumé, un vice sera grave si l'on peut établir avec certitude que la solidité ou la stabilité sera ou pourra être affectée à court ou à long terme.¹⁵ Le caractère progressif des vices peut donc être pris en compte, mais le risque doit déjà exister et être établi et pas simplement hypothétique.¹⁶

Dans les situations suivantes, le défaut a été considéré comme "grave" par la jurisprudence¹⁷ :

1. Une fuite indiquant la corrosion complète des tuyaux de l'installation de chauffage.
2. Des défauts au niveau des gaines de chauffage, avec un risque réel de rupture.
3. De nombreuses fissures sur l'ensemble d'un bâtiment, qui s'avèrent être le résultat de déformations des éléments porteurs et qui se manifestent également dans la maçonnerie sous-jacente.
4. Une toiture dont la pose n'a pas été réalisée dans les règles de l'art et dont une partie s'envole sous l'effet d'une tempête.
5. L'absence d'isolation entraînant humidité et moisissures menaçant la solidité du bâtiment.
6. Des fissures faisant suite à une déformation d'éléments porteurs.

Dans les situations suivantes, le défaut n'a pas été considéré comme "grave" :

1. Une fuite isolée dans une installation de chauffage central.
2. L'écaillage de couches de peinture.
3. Le soulèvement du plancher de la salle de bains.
4. Une infiltration d'eau minime, par le toit, qui n'a donné lieu à aucune moisissure après sept ans.

¹¹ Cass 9 décembre 1988, RW 1988-89, 1229, note G. Baert

¹² Anvers, 4 novembre 2008 (Van Eeckhout, Ottevaere p. 8)

¹³ Cass. 18 novembre 1983, R.W. 1984-85, 47.

¹⁴ Flandre orientale, Tribunal de première instance 10 octobre 2018, TBO 2019, n°4, 327-329

¹⁵ Cass. 11 janvier 2019, RW 2019-20, n°32, 1261, T. Not. 2019, n°4, 307-309.

¹⁶ Flandre orientale, Tribunal de première instance 10 octobre 2018, TBO 2019, n°4, 327-329.

¹⁷ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Morsel, Intersentia, 2016, 77-102 (89)

5. Des défauts dans un revêtement de sol en linoléum et une difficulté d'ouverture des portes intérieures en raison de fautes commises lors de la pose de la chape.
6. Mauvaise étanchéité d'une piscine qui ne compromet pas les éléments essentiels (parois et structures porteuses) mais provoque une pénétration de l'humidité.
7. Les défauts purement esthétiques.¹⁸

Ces exemples sont donnés à titre d'illustration. Chaque cas sera jugé séparément. En d'autres termes, le juge tiendra toujours compte des spécificités de la situation qui lui est soumise.

Sous-question 3.1 : Qui doit prouver la gravité du vice ?

La charge de la preuve repose sur les épaules de la personne qui invoque la responsabilité, dans la plupart des cas le client privé. Pour juger de la gravité et/ou de la cause d'un vice, il est souvent fait appel à un expert judiciaire.

Sous-question 3.2 : La responsabilité décennale s'applique-t-elle même s'il y a un défaut visible ?

Il n'y a pas encore d'unanimité dans la jurisprudence à ce sujet.

Un des arguments avancés est que le vice ne doit pas nécessairement être caché au moment de l'acceptation des travaux. En effet, la responsabilité décennale étant d'ordre public, même si le maître d'ouvrage accepte les travaux, il ne peut valablement renoncer à se prévaloir des vices apparents qui se manifestent ultérieurement comme des vices graves.¹⁹ Selon cet argument, un entrepreneur pourra effectivement être tenu responsable d'un vice qui était apparent et avait été accepté lors de la réception provisoire, mais qui se manifeste ultérieurement comme un vice grave.

Dans la doctrine, de plus en plus de voix s'élèvent toutefois et plaident pour que l'acceptation des vices apparents éteigne la responsabilité. Si un vice était apparent au moment de l'acceptation et si le maître d'ouvrage n'a formulé aucune remarque à ce sujet (acceptation sous réserve), le donneur d'ordre ne peut plus invoquer la responsabilité décennale de l'entrepreneur pour ce vice apparent.²⁰

Sous-question 3.3 : Une fissure dans le mur peut-elle constituer un vice grave ?

Cela dépend du cas spécifique. Le critère d'évaluation de la gravité reste de savoir si la stabilité et/ou la solidité de l'édifice peut ou non être mise en péril à long terme. Des fissures dans le mur peuvent constituer une indication.²¹

Question 4. Qu'entend-on concrètement par le mot « faute » ?

Une faute peut être définie comme un acte ou une prestation qui n'est pas conforme aux règles de l'art et aux règles de l'art, une prestation qui n'est pas conforme aux documents contractuels tels que le contrat et le cahier des charges, une erreur de conception ou de calcul, la mise en œuvre d'un matériau défectueux....

Question 5. Ma situation remplit les quatre conditions. Puis-je en conclure que mon entrepreneur est d'office responsable ?

Non, pas nécessairement. Si un entrepreneur peut prouver que le défaut a été causé par une cause étrangère (et donc indépendante de sa volonté), il peut invoquer les règles de la force majeure pour échapper à sa responsabilité.²²

¹⁸ A. Eeckhout, L. Ottevaere, *De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer* (print)

¹⁹ Cass. 18 novembre 1983, *Pas.* 1984, I., p. 303

²⁰ W. ABBELOOS et D. ABBELOOS, *De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect. Tendensen in de recente rechtspraak en rechtsleer*, AJT 2000-01, p. 513

²¹ Responsable dix ans pour des fissures dans le mur ? 2/10/2019

²² S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Morsel, Intersentia, 2016, 77-102 (91)

IV. Qui peut introduire une demande ?

Question 1 : Qui peut invoquer la responsabilité décennale ?

La base de la responsabilité décennale est contractuelle. Initialement, l'action revient donc au maître d'ouvrage qui a conclu un contrat avec l'entrepreneur. Par conséquent, des tiers qui ne sont pas parties au contrat mais subissent un préjudice résultant de graves vices de construction ne peuvent pas invoquer la responsabilité décennale.

Néanmoins, l'action contractuelle basée sur la responsabilité décennale est un droit dit « qualitatif » étroitement lié à la chose livrée. Un tel droit est transféré à l'acheteur en cas de vente par le maître d'ouvrage. L'action en responsabilité est en quelque sorte « collée » au bien immobilier et y est donc [indissociablement liée](#). Il en découle que les nouveaux propriétaires d'un bâtiment peuvent engager la responsabilité de l'entrepreneur, moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Remarque : Les nouveaux propriétaires du bâtiment ne pourront toutefois pas faire valoir plus de droits que ceux de la personne dont ils ont obtenu le bien. Par exemple, si le propriétaire précédent a réglé le litige avec l'entrepreneur sur certains vices, cet arrangement s'appliquera également au nouvel acheteur.²³

La responsabilité décennale est étroitement liée à la propriété du bien. Elle peut être considérée comme un accessoire du droit de propriété. Il s'agit d'un droit qualitatif qui est intrinsèquement lié à la propriété, avec pour conséquence que si la propriété est vendue, l'acheteur recevra les créances que le constructeur-vendeur avait contre l'entrepreneur et l'architecte, à condition que la période de responsabilité de dix ans ne soit pas expirée. Cela découle de l'adage juridique "Accesorium sequitur principal", qui signifie "la question secondaire suit la question principale".

Sous-question 1.1. : Qui doit tenter l'action lorsque des vices sont observés au niveau des parties communes d'un bâtiment ?

En cas de copropriété, plusieurs situations sont possibles.

Si le bâtiment fait partie du patrimoine commun d'époux (communauté conjugale), chacun des deux époux peut intenter une action séparément. En cas de [copropriété volontaire](#), chaque copropriétaire peut intenter l'action en responsabilité.²⁴

En cas de [copropriété forcée](#), l'association des copropriétaires est compétente pour intenter des actions en justice relatives aux parties communes. Par ailleurs, chaque propriétaire individuel peut intenter lui-même une action en responsabilité ayant trait aux parties communes.²⁵

Sous-question 1.2. : La responsabilité décennale s'applique-t-elle aussi lorsque l'appartement est construit sur ordre d'un promoteur immobilier ?²⁶

Dans ce cas, deux scénarios sont possibles :

1. L'appartement a été acheté une fois le projet totalement terminé. L'acheteur n'a alors pas la possibilité de se retourner contre l'entrepreneur. C'est l'entrepreneur, en tant que vendeur, qui pourra être tenu responsable d'éventuels vices cachés.

²³<https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Wiki/Wiki/Id/23724/Wie-kan-er-allemaal-een-beroep-doen-op-de-tienjarige-aansprakelijkheid-van-aannemer-of-architect>

²⁴ F. BURSENS, *Handboek aannemingsrecht* (gebonden), Morsel, Intersentia, 2019, 195-268 (248)

²⁵<https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Wiki/Wiki/Id/23724/Wie-kan-er-allemaal-een-beroep-doen-op-de-tienjarige-aansprakelijkheid-van-aannemer-of-architect>

²⁶ <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/aannemer-en-architect-10-jaar-aansprakelijk-wat-houdt-dat-in/9880227.html>

2. L'appartement a été acheté sur plan ou lorsque le projet n'était pas encore tout à fait terminé. Dans ce cas, il est possible de se retourner contre le promoteur immobilier qui, en qualité « d'entrepreneur général », sera soumis à la responsabilité décennale.

Question 2 : Outre l'entrepreneur, d'autres parties peuvent-elles être tenues responsables ?

Oui. La responsabilité décennale repose non seulement sur l'entrepreneur, mais aussi sur l'architecte et les bureaux d'études. Toutefois, il faut garder à l'esprit que le point de départ de la période de dix ans peut donc également différer selon la personne que l'on veut tenir pour responsable.²⁷

Sous-question 2.1. : Quid si l'entrepreneur et l'architecte sont tous deux responsables ? Comment ces responsabilités sont-elles réparties ?

Il se peut qu'un vice constaté soit le résultat à la fois d'une erreur de conception (de la part de l'architecte) et d'une faute dans l'exécution des travaux (de la part de l'entrepreneur). Dans ce cas, l'architecte et l'entrepreneur peuvent être tenus responsables *in solidum* à condition que le dommage causé ait été provoqué par les erreurs conjointes et que chaque faute ait été nécessaire pour causer le dommage. Cela signifie qu'ils sont chacun responsables de la réparation de l'ensemble des dommages.²⁸ En raison du caractère d'ordre public de la responsabilité décennale, ni l'entrepreneur ni l'architecte ne peut avancer l'argument selon lequel il ne peut être condamné que pour une partie (« sa part ») du préjudice.²⁹

V. Délai

Synthèse

Si vous souhaitez invoquer la responsabilité décennale, vous devez lancer une procédure au tribunal dans un délai de dix ans (à compter de la réception provisoire ou définitive).

Question 1 : Combien de temps ai-je pour intenter une action en justice ? Combien de temps ai-je pour démarrer une procédure juridique ?

Sous peine de déchéance, l'action en justice doit être introduite dans un délai de dix ans. Cela signifie qu'une fois le délai de dix ans expiré, le maître d'ouvrage n'a plus la possibilité d'obtenir réparation du dommage en vertu de la responsabilité décennale.

Le délai ne peut être ni [suspendu](#), ni [interrompu](#).³⁰

Une citation à comparaître devant le tribunal dans le délai imparti garantira que le droit d'action ne peut pas s'éteindre. Cet effet perdure aussi longtemps qu'il n'a pas été mis un terme au procès par une décision devenue irrévocable.³¹ Il suffit donc que la procédure judiciaire soit entamée dans le délai de dix ans. Le jugement du tribunal peut être prononcé après l'expiration du délai de la responsabilité.

²⁷ E. DEMOLS, *De tienjarige aansprakelijkheid* (print)

²⁸ K. LIBRECHT, Bruxelles 17/11/2014, *RABG*, 2019, n° 11, 914-931 (925)

²⁹ <https://www.schoups.com/nl/nieuws/15567?subid=0#in-solidum-gehoudenheid-aannemer-en-architect-niet-meer-contractueel-uit-te-sluiten-voor-tienjarige>

³⁰ E. DEMOLS, *De tienjarige aansprakelijkheid* (print), <http://www.eekhout-ottevaere.be/nieuws/de-tienjarige-aansprakelijkheid-bescherming-van-de-openbare-veiligheid>, <https://www.livios.be/nl/bouwinformatie/diensten/vraag-en-antwoord/vraag/12866/verstrijken-van-tienjarige-aansprakelijkheid/>

³¹ Cass 3 janvier 2019, *RW* 2019-20, n° 17, 665.

Sous-question 1.1. : Dans mon contrat, le délai de la responsabilité décennale est raccourci. Est-ce valable ?

La responsabilité décennale ayant pour but non seulement de protéger le maître d'ouvrage, mais aussi de préserver la sécurité publique, la responsabilité décennale relève de l'ordre public.

En conséquence du caractère d'ordre public, les clauses dérogatoires relatives à la responsabilité décennale sont frappées d'une nullité absolue. En d'autres termes, la responsabilité décennale ne peut être raccourcie ni partiellement, ni totalement.³²

Sous-question 1.2. : À quel moment le délai de la responsabilité décennale commence-t-il à courir

Le délai de dix ans commence généralement à courir à partir de la date de la réception définitive. Il peut toutefois être convenu, contractuellement, d'anticiper la date de début à la réception provisoire. (Pour plus d'explications sur la différence entre les réceptions provisoire et définitive, nous vous renvoyons à notre FAQ sur la loi Breyné.)

Plus précisément, la période de dix ans prend cours le lendemain de [l'acceptation](#) des travaux.³³

Question 2 : Un vice grave a été constaté dans l'une des parties communes du bâtiment. La réception de cette partie a eu lieu à une autre date. Est-ce important pour le délai de la responsabilité décennale ?

Oui, c'est par exemple le cas lorsque la réception définitive (ou la réception provisoire) des [parties communes](#) a eu lieu à un autre moment que la réception de la [partie privée](#). Il en résulte que le début et la durée de la responsabilité décennale pour les parties privée et communes peuvent être différents, ce qu'il convient de garder à l'esprit si l'on souhaite intenter une action en temps voulu.

Question 3 : J'ai constaté que le délai de dix ans n'était pas encore prescrit. Quelles démarches puis-je entreprendre pour faire valoir mes droits ?

Lorsque vous constatez un vice, la première étape consiste à mettre l'entrepreneur en demeure. Pour ce faire, vous devez envoyer un [courrier recommandé](#) dans lequel vous mentionnez les vices constatés et demandez aimablement à l'entrepreneur de réagir dans un délai déterminé.

Voici quelques éléments à mentionner absolument dans ce courrier :

- La date
- Les coordonnées du destinataire
- Un résumé du problème : joignez une liste avec une description claire de chacun des vices, éventuellement complétée d'une photo de chaque vice
- Une demande de solution/d'action
- Un délai pour résoudre le problème
- Les coordonnées et la signature de l'expéditeur
- La mention de la notion de « mise en demeure »

Si l'entrepreneur réagit à la mise en demeure et est disposé à entamer un dialogue pour remédier aux vices, il peut être bon de ne pas entreprendre d'autres démarches procédurales.

Par contre, si l'entrepreneur ne réagit pas à la mise en demeure ou s'il n'est pas disposé à entamer un dialogue, vous devez procéder à une [citation](#). Dans cette citation, vous exposez votre point de vue et obligez l'entrepreneur à comparaître devant le juge.

³² M. DAMBRE, Verantwoord aansprakelijkheidsrecht, Mortsel, Intersentia, 2017, 183-198 (186).

³³ P. LEYSEELE, (Klassieke) balkonrenovatie, Bruges, die Keure / la Charte, 2016, 85-92 (89)

Attention : l'envoi par recommandé de la mise en demeure n'est pas assimilé à une action en justice. Pour ne pas laisser expirer votre droit à une action en responsabilité décennale, vous devez avoir démarré la procédure juridique dans les dix ans qui suivent la réception provisoire ou définitive par le biais d'une citation ou d'un autre acte introductif d'instance (par exemple, une requête écrite).

Exemple

Dans le contrat d'entreprise, il a été convenu que le délai pour la responsabilité décennale commençait à courir dès la réception provisoire. Le 01/01/2010, l'entrepreneur et le maître d'ouvrage font une visite commune de l'ouvrage livré (= réception provisoire). Le délai de dix ans commence alors à courir.

Quelques années plus tard, le maître d'ouvrage remarque de petites fissures dans les murs, mais décide de ne pas encore entreprendre de démarches. Selon lui, il s'agit plutôt de fissures de tassement inoffensives. Le 01/06/2018, il apparaît clairement que les fissures sont probablement dues à un problème structurel de plus grande ampleur que ce qu'il avait d'abord pensé. Le maître d'ouvrage commence à s'inquiéter et décide d'envoyer une mise en demeure à l'entrepreneur. Dans ce courrier, il formule ses remarques en les motivant et demande à l'entrepreneur d'entreprendre quelque chose. Cependant, l'entrepreneur ne réagit pas à son courrier.

Afin d'être certain de la gravité des vices, le maître d'ouvrage décide ensuite de désigner un expert judiciaire. Il existe plusieurs méthodes pour désigner un tel expert. S'il y a urgence, un expert judiciaire peut être désigné par ordonnance de référé voire, dans certains cas, par le biais d'une procédure par requête unilatérale, mais également à l'amiable.

Attention : ces procédures ne sont pas considérées comme des actions en justice au sens de la responsabilité décennale, dans la mesure où il s'agit de procédures « accessoires ». Pour invoquer la responsabilité décennale, vous devez donc lancer une procédure au fond, offrant à l'entrepreneur la possibilité de se défendre.

Quelques mois plus tard, le 01/01/2019, le maître d'ouvrage reçoit le rapport des constatations de l'expert judiciaire. Ce dernier confirme dans son rapport que les fissures sont bien dues à un problème structurel résultant d'une erreur de l'entrepreneur.

Muni de ce rapport, le maître d'ouvrage est non seulement sûr de ses chances de réussite, mais aussi du montant de l'indemnité qu'il peut obtenir s'il entame une procédure juridique (au fond). Cependant, pour éviter une telle procédure longue et coûteuse et dans l'espoir de pouvoir résoudre ce problème à l'amiable, il choisit d'envoyer une seconde mise en demeure à l'entrepreneur. Malheureusement, ce dernier ne réagit toujours pas.

Le 01/06/2019, l'entrepreneur est cité en justice par le maître d'ouvrage, ce qui marque le début officiel de la procédure judiciaire. Même si le jugement sera probablement prononcé après le 01/01/2020, tout ceci est parfaitement possible dans la mesure où l'action en justice a été introduite dans le délai de dix ans. En effet, pour pouvoir invoquer la responsabilité décennale, le maître d'ouvrage devait entreprendre cette démarche au plus tard le 01/01/2020.

VI. Réparation du dommage

Question 1 : Quel dédommagement puis-je espérer recevoir si mon entrepreneur est tenu responsable ?

L'entrepreneur est tenu de réparer le dommage occasionné. L'objectif de la réparation du dommage consiste à placer le maître d'ouvrage dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si l'erreur n'avait pas été commise. Pour atteindre cet état, on peut faire appel à une tierce partie pour réparer le défaut. Dans ce cas, le contractant initial paiera les frais encourus par le tiers. En outre, il est possible que les parties conviennent que l'entrepreneur initial répare lui-même le défaut. L'ampleur des coûts ou des travaux requis dépendra du jugement de l'expert judiciaire.

Autre possibilité : l'entrepreneur concerné répare à ses frais le vice qui lui a été signalé en dehors de toute procédure juridique, mais sans accepter que ce vice lui soit imputable. Cette solution sera préférable dans bien des cas, dans la mesure où une telle « concession » peut être considérée comme un geste commercial sans que l'entrepreneur reconnaisse qu'il était à l'origine du vice.

Remarque : la jurisprudence admet qu'il convient de procéder à un décompte pour vétusté (usure) chaque fois que la réparation décharge le maître d'ouvrage d'un entretien normal ou anticiperait un remplacement qu'il aurait dû effectuer en tout état de cause.³⁴

VII. Avis

Tout conflit ne doit pas déboucher sur une procédure juridique. En tant qu'entrepreneur ou en tant que maître d'ouvrage/acheteur/propriétaire, il est souvent préférable de viser une solution à l'amiable. Non seulement les procédures judiciaires prennent beaucoup de temps, mais elles sont aussi souvent extrêmement coûteuses. Avant de démarrer une telle procédure juridique, il est donc bon de commencer par consulter un juriste ou un avocat spécialisé, afin d'évaluer les chances de réussite et le caractère souhaitable d'une telle procédure.

VIII. Résumé

Rappel des conséquences du caractère d'ordre public de la responsabilité décennale pour vices graves

La responsabilité décennale ayant pour but non seulement de protéger le maître d'ouvrage, mais aussi de garantir la sécurité publique, elle relève de l'ordre public. Par conséquent, les parties ne peuvent pas exclure, limiter ni étendre la responsabilité décennale dans le contrat.

- Le délai de dix ans ne peut donc pas être raccourci ou modifié contractuellement, à l'exception de l'avancement contractuel généralement admis du début du délai à la réception provisoire.
- Les [clauses d'exonération](#) relatives à la responsabilité décennale pour vices graves sont nulles.
- La responsabilité *in solidum* avec l'architecte ne peut pas être écartée.³⁵

IX. Glossaire

- (1) **Action directe** : Un sous-traitant peut demander directement au maître d'ouvrage le paiement des travaux effectués en cas de non-paiement par l'entrepreneur principal, même en l'absence de relation contractuelle avec ce maître d'ouvrage. C'est ce qu'on appelle une action directe. En tant que maître d'ouvrage, vous n'avez pas le même droit de réclamation directe contre un sous-traitant. Si vous voulez invoquer une responsabilité (décennale), vous ne pouvez le faire qu'à l'égard de votre co-contractant, c'est-à-dire l'entrepreneur principal, qui garantit la qualité des travaux livrés par ses sous-traitants.
- (2) **Marchés à prix fait** : Dans le cas d'un marché à prix fait, l'entrepreneur s'engage à exécuter l'intégralité du travail convenu pour un montant fixe préalablement défini.
- (3) **Marchés à prix unitaires** : Dans le cadre d'un marché à prix unitaires (également appelé « marché sur devis »), les parties fixent le prix par unité (par exemple, pour les matériaux et les matières premières), sans préciser les quantités. À la fin de l'exécution, on calcule le prix total en multipliant les quantités utilisées par les prix unitaires définis.

³⁴ S. BUSSCHER et M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102 (94)

³⁵ M. DAMBRE, *Verantwoord aansprakelijkheidsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2017, 183-198 (187 e.v.)

- (4) **Marchés en régie** : Dans le cas d'un marché en régie, il est convenu que le maître d'ouvrage paiera l'entrepreneur pour ses dépenses réelles, majorées d'un pourcentage couvrant les frais généraux et le bénéfice de l'entrepreneur.
- (5) **Marchés à prix laissés à la libre discrétion de l'entrepreneur** : Dans un tel cas, aucun prix n'est fixé au préalable en concertation avec l'entrepreneur. Ce dernier décide lui-même du prix une fois les travaux exécutés.
- (6) **Faute** : Une faute peut consister en une exécution non conforme aux règles de l'art et de bonne pratique, une exécution non conforme aux documents contractuels tels que le contrat et le cahier des charges, une erreur de conception ou de calcul ou la mise en œuvre d'un matériel défectueux.
- (7) **Cause étrangère** : Tout événement indépendant de la volonté du responsable, que celui-ci ne pouvait ni prévoir ni éviter.
- (8) **Force majeure** : Tout événement survenant indépendamment de toute intervention humaine qui ne pouvait pas être prévu ni évité.
- (9) **Indissociablement lié** : Cette notion découle de l'adage juridique « *Accesorium sequitur principale* », qui signifie que la « chose secondaire suit la chose principale ». La responsabilité décennale est si étroitement liée au droit de la propriété reposant sur le bien que cette action est considérée comme accessoire au droit de propriété.
- (10) **Copropriété volontaire** : La copropriété volontaire est toute forme de copropriété par laquelle deux ou plusieurs personnes ont volontairement procédé à l'acquisition commune d'une propriété.
- (11) **Copropriété forcée** : La copropriété forcée est toute forme de copropriété par laquelle le bien indivis, par sa fonction ou sa destination, doit être en copropriété. Pensons par exemple au droit relatif aux appartements.
- (12) **Bureau d'étude** : Il s'agit de bureaux spécialisés dans la réalisation d'études préparatoires pour la construction, comme l'étude relative à la stabilité ou à la résistance.
- (13) **Suspension d'un délai** : Lorsqu'un délai peut être suspendu, l'introduction d'une action en justice implique une suspension du délai aussi longtemps que l'action est en cours.
- (14) **Interruption d'un délai** : Lorsqu'un délai peut être interrompu, l'introduction d'une action en justice marque le début d'un nouveau délai.

- (15) **Acceptation** : Acte juridique unilatéral et irrévocable de notification par lequel le maître d'ouvrage reconnaît que l'entrepreneur a correctement exécuté les travaux et le décharge de sa responsabilité en la matière.
- (16) **Parties communes** : Parties d'un immeuble (à appartements) pouvant être utilisées par tous les habitants pour accéder à leur propre lot privé (par exemple l'escalier, l'ascenseur, le couloir...). Ces parties sont généralement entretenues aux frais de tous les copropriétaires d'un immeuble à appartements.
- (17) **Partie privative** : Partie d'un immeuble (à appartements) appartenant exclusivement à un propriétaire privé. Il s'agit de la partie à propos de laquelle le propriétaire est le seul décideur (par exemple, l'appartement qu'il a acheté).
- (18) **Envoi recommandé** : Courrier avec accusé de réception permettant de démontrer par la suite que le destinataire l'a effectivement reçu.
- (19) **Citation** : Une citation est un acte porté à la connaissance du défendeur (par exemple l'entrepreneur) par la signification d'un exploit d'huissier de justice. Une telle citation est généralement rédigée par un avocat connaissant le dossier. Théoriquement, vous pouvez rédiger vous-même la citation en tant que citoyen, mais c'est déconseillé.
- (20) **Référé** : Courte procédure civile pour des affaires urgentes nécessitant, par leur nature, une décision rapide. Un procès ordinaire dure plus longtemps car il implique d'abord un traitement écrit et offre la possibilité aux parties, après le traitement écrit et oral, de faire entendre des experts ou des témoins. Si le jugement en référé est un jugement provisoire, il est tout de même contraignant. Si une partie refuse le résultat, elle peut introduire un recours ou demander un traitement plus détaillé par le biais d'une procédure normale. Il s'avère, dans la pratique, que les parties acceptent souvent le jugement prononcé en référé.
- (21) **Procédure par requête unilatérale** : Une procédure par requête unilatérale permet à une partie dans une procédure d'obtenir une décision du juge à très court terme (souvent même en moins d'un jour) sans que la partie adverse ne soit informée. Ce type de procédure est seulement possible dans les cas explicitement autorisés par la loi ou lorsqu'aucune partie adverse spécifique n'est connue.
- (22) **À l'amiable** : De commun accord. En d'autres termes, les parties s'accordent entre elles pour désigner un expert judiciaire déterminé.
- (23) **Procédure au fond** : Procédure juridique traitant de l'essence (du fond) de l'affaire.
- (24) **Clause d'exonération** : Clause contractuelle par laquelle on tente d'exclure ou de limiter une obligation légale de dédommagement résultant d'un manquement imputable ou d'un acte illégitime.