UCL Université catholique de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité

Particularités dans les contrats d'architecture et de promotion immobilière

Mémoire réalisé par
Arnaud Vanwelkenhuyzen

Promoteur
Patrick Wéry

Année académique 2014-2015
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment **http://www.uclouvain.be/plagiat**

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont aimablement accepté de m'aider dans la rédaction de ce mémoire et plus particulièrement :

Mon promoteur, le Professeur Patrick Wéry, pour son temps et ses précieux conseils.

Maître Jean-Pierre Vergauwe, pour le temps qu'il m'a consacré et son analyse perspicace sur le sujet.

Les architectes, Morgane Malonie et Laurent Galland, pour leurs conseils avisés.

Le département juridique du Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des architectes, pour la documentation mise à ma disposition.

La société AR-CO, spécialisée en assurance de la construction, pour la documentation mise à ma disposition.

INTRODUCTION

Lorsque l'on parle de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, une certaine hostilité à l'égard de celles-ci se fait généralement ressentir. En effet, de telles clauses paraissent moralement discutables puisqu'elles aboutissent à souscrire un engagement à exécuter une obligation tout en stipulant en même temps que l'on n'assumera pas ou de manière limitée les conséquences de son inexécution. Néanmoins, dans un monde dans lequel la responsabilité personnelle des individus est renforcée, où les rapports juridiques sont d'une complexité de plus en plus accrue et où l'innovation, le développement et le progrès nécessitent une prise de risque, il est devenu incontournable pour les individus d'encadrer leurs relations et les conséquences qui en résultent.

Si l'on met de côté le raisonnement d'ordre purement moral, on constate que ces clauses résultent d'une réelle nécessité juridique, sociale et économique. La responsabilité, qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle, prend une place non négligeable dans notre quotidien, puisqu'à tout moment l'on peut engager notre responsabilité, que l'on soit dans la sphère privée ou professionnelle et les conséquences, notamment financières, peuvent être autant imprévisibles qu'importantes.

Aborder la matière des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité de manière trop générale ne présenterait, selon nous, qu'un très faible intérêt, le sujet ayant déjà fait l'objet de nombreuses analyses par le passé. A contrario, nous ne pouvons, au regard des limites de notre étude, aborder ces clauses dans tous les secteurs dans lesquelles elles ont prétention à s'appliquer, ceux-ci étant quasiment illimités. Pour cette raison, nous concentrerons notre analyse sur deux secteurs spécifiques dans le domaine du droit de la construction que sont le secteur de l'architecture et celui de la promotion immobilière. Nous estimons en effet que la construction est l'un des domaines de prédilection pour le développement de ce type de clauses, puisque les techniques de construction et les risques qui y sont assimilés ne cessent de se développer, exigeant ainsi que l'on porte une attention toute particulière sur des clauses relatives à la responsabilité des différents acteurs dans ce domaine.

Pour aborder notre étude le plus complètement possible, nous commencerons par analyser le régime général applicable en matière de clause limitatives ou exonératoires de responsabilité (Titre premier). Nous aborderons à cette occasion le régime général applicable en droit belge

(Chapitre I); ensuite nous nous livrerons à une étude comparée par rapport au droit français, ainsi qu'à l'égard de différents instruments de *soft law* (Chapitre II). Dans un second temps, nous appliquerons le régime général aux conventions conclues avec un architecte (Titre second). Pour ce faire, nous rappellerons brièvement les missions qui entrent dans le monopole légal de l'architecte (Chapitre I) pour ensuite aborder la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité lorsqu'elles sont insérées dans pareille convention (Chapitre II). Pour finir, nous analyserons les clauses limitatives ou exonératoires dans le cadre de la promotion immobilière (Titre troisième). A cette fin, nous établirons dans un premier temps les notions générales relatives à la promotion immobilière (Chapitre I) pour enfin développer le sort de ces clauses lorsqu'elles sont insérées dans une convention conclue avec un promoteur immobilier (Chapitre II).

Afin de respecter les limites qui nous étaient imparties, nous ne traiterons dans cette étude que du droit belge, ainsi que des comparaisons nécessaires devant être faites avec le droit français et certains outils de *soft law*. Nous attirons toutefois l'attention du lecteur sur le fait que pareille problématique existe également dans les droits étrangers et notamment en droit anglais. A cet égard, nous renvoyons le lecteur à quelques articles pertinents relatifs aux clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit anglais et à la particularité du *reasonnable test* dans le *Unfair Contracts Terms Act 1977*[1].

[1] A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, « Les clauses d'exonération ("exception clauses") en droit anglais », *R.I.D.C.*, 1977, pp. 269-296; D. YATES, *Exclusion clauses in contracts*, Londres, Sweet & Maxwell, 1978, spéc. pp. 95-100; E. ELLINGTON, « Exclusion clauses in English law », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 513-515; E. JACOBS, *Effective exclusion clauses*, Londres, Fourmat Publishing, 1990, spéc. pp. 139-143; G. TIXIER, « La règle de "reasonableness" dans la jurisprudence anglo-américaine», *R.D.P.*, 1956, pp. 276-298; M. BORELLO, « Contrat de vente : limiter ses risques en cas de retard ou de livraison d'un bien non conforme », *in La rédaction des contrats internationaux : conseils aux praticiens & approche de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 29-45, spéc. p. 384; R. SEFTON-GREEN, *La notion d'obligation fondamentale: comparaison franco-anglaise*, Paris, *L.G.D.J.*, 2000, spéc. pp. 159-161; R. LAWSON, *Exclusion clauses*, 2e éd, Londres, Oyez Longman, 1983, spéc. pp. 69 et 94-99.

TITRE PREMIER – RÉGIME GÉNÉRAL DES CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DE RESPONSABILITÉ

Chapitre I : Régime générale en droit belge

Section 1. Notion

01 – Fondement de la clause limitative ou exonératoire de responsabilité. Nul ne remettra en doute que les dispositions du Code civil relatives tant à la responsabilité contractuelle (articles 1134 et suivants) qu'à la responsabilité aquilienne (articles 1382 et suivants) sont, en principe, supplétives de volonté[2]. Ces dispositions laissent donc la possibilité aux parties de déroger au droit commun et, par conséquent permettent à celui sur qui repose la responsabilité, de se soustraire, totalement ou partiellement, aux éventuelles conséquences de son comportement jugé fautif[3]. Le caractère supplétif de ces dispositions a ainsi permis l'émergence et l'évolution des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, qui, en Belgique, sont soumises au même régime juridique, qu'il s'agisse d'une responsabilité contractuelle ou aquilienne[4]. Par soucis de synthèse, nous n'aborderons ces clauses que du point de vue contractuel.

02 – Définition d'une notion polysémique. Notons qu'il n'existe pas en droit belge de définition légale de la clause limitative ou exonératoire de responsabilité. Ce sont donc les

[2] Cass., 21 février 1907, *Pas*., 1907, pp. 128-143, p. 135; E. MONTERO, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité – Rapport belge », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 393-434, p. 405, n° 19; P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *Rép. not*., t. IV, Les obligations, liv. 1, 2010, pp. 163-996, p. 806, n° 764.

[3] S. MAUCQ, « Les clauses exonératoires et limitatives de responsabilité dans les conditions générales contractuelles », *in La rédaction des conditions générales contractuelles : aspects juridiques et pratiques*, Gand, Story-Scientia, 1985, pp. 53-67, p. 53.

[4] B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *in Les conditions générales : questions particulières*, Limal, Anthemis, 2009, pp. 75-117, p. 87, n° 23; C. RENARD, « Les modifications conventionnelles de la responsabilité en droit belge », *in Rapports belges au IX^e Congrès de l'Académie internationale de droit comparé*, Bruxelles, Centre interuniversitaire de droit comparé, 1974, pp. 89-104, p. 91; R. PIRSON et A DE VILLÉ, *Traité de la responsabilité civile extra-contractuelle*, Bruxelles, Bruylant, 1935, p. 189, n° 326; R. KRUITHOF, « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *in Verbintenissenrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984, pp. 233-298, p. 265-266, n^os 27 et 28.

auteurs de doctrine et la jurisprudence qui se sont chargés de déterminer les contours de cette notion[5].

La clause exonératoire de responsabilité s'entend comme celle qui stipule que le débiteur d'une obligation ne sera pas responsable en cas d'inexécution, totale ou partielle, de l'obligation qu'il avait contractée, lui permettant ainsi d'échapper aux conséquences de cette inexécution[6]. Cette clause a donc pour objectif de supprimer toute responsabilité ou toute obligation de garantie dans le chef du débiteur. Un gérant de parking, par exemple, s'exonérera souvent de toute responsabilité quant aux dégâts ou vol des véhicules et des objets contenus dans ceux-ci[7]. La clause limitative de responsabilité, quant à elle, cherche à limiter l'ampleur des conséquences de l'inexécution de l'obligation du débiteur. Cette limitation, portant soit sur les effets, soit sur les conditions de la responsabilité du débiteur, peut prendre diverses formes et notamment une limitation des conditions dans lesquelles la responsabilité du débiteur peut être mise en cause, une limitation des montants pouvant être réclamés, une limitation via un déplacement de la charge de la preuve ou encore une limitation quant aux délais pour agir[8].

Soulevons également que la tendance est de considérer les clauses limitatives et les clauses exonératoires comme ne formant qu'un seul et même principe. En effet, même si l'on vient de définir de manière distincte la notion de clause exonératoire et celle de clause limitative, il n'en reste pas moins que l'on peut constater que cette distinction est très peu pratiquée en doctrine belge[9] ainsi que dans la jurisprudence, selon certains auteurs[10]. Cette tendance est

---

[5] M. FONTAINE, « Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : synthèse et perspectives », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 1019-1097, p. 1046, n° 62.

[6] J. DEWEZ, « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », *J.T.*, 2011, pp. 765-772, p. 765; S. MAUCQ, *op. cit.*, p. 55.

[7] E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de défaut de la chose », *in Les défauts de la chose – Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, Limal, Anthémis, 2015, pp. 367-417, p. 371, n° 4; M. FONTAINE, « Les clauses limitatives et exonératoires de responsabilité et de garantie dans les contrats internationaux », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 435-478, pp. 441 et 445.

[8] C. MARR, *Le contrat d'entreprise hors construction et la protection des consommateurs*, Louvain-La-Neuve, Anthemis, 2007, p. 196, n° 49; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *Ibidem*, p. 372; J. DEWEZ, *op. cit.*, p. 765; M. FONTAINE, *Ibidem*, pp. 446 à 452; S. MAUCQ, *op. cit.*, pp. 56 et 57.

[9] M. COIPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, Bruxelles, Story-Scientia, 1999, p. 179, n° 269.

[10] B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, La Charte, 2001, pp. 33-91, p. 51, n° 29; P. WÉRY, *Droit des obligations : théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2e éd., 2011, p. 736, n° 760.

sans doute confortée par le fait que ces deux types de clauses sont soumis au même régime juridique[11]. En outre, à la lecture de la doctrine néerlandophone, l'on s'aperçoit que ces deux types de clauses sont rassemblés sous une même terminologie, s'agissant tantôt de « *exoneratieclausule* », tantôt de « *exoneratiebeding* », ou encore « *bevrijdingsbeding* ». Cette uniformité quant à la terminologie employée démontre encore une fois le manque de distinction opéré entre ces deux types de clauses[12]. Or, on peut légitimement se demander s'il est normal de ne pas distinguer ces clauses en pratique, celles-ci déployant des effets totalement différents. Nous verrons que, sur ce sujet, la doctrine et la jurisprudence françaises sont aux antipodes de la doctrine et de la jurisprudence belges[13].

03 – Avantages et inconvénients de la clause limitative ou exonératoire. L'insertion d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité dans le cadre d'un contrat présente à la fois des avantages et des inconvénients pour les parties.

En termes d'avantages, il est indéniable qu'une telle clause enlève un poids certain quant à la responsabilité que pourraient encourir les entreprises en cas d'inexécution de leurs obligations contractuelles. Ainsi, ces dernières sont incitées à innover et utiliser des techniques sans cesse plus audacieuses. On peut également constater que ce type de clause permet au créancier, qui accepte l'insertion d'une telle clause dans le contrat, d'obtenir des prix plus faibles sur les produits ou services faisant l'objet dudit contrat[14].

Cependant, cette clause peut également se révéler dangereuse et ouvrir la voie à des abus. Un débiteur exonéré de sa responsabilité ou voyant celle-ci plus ou moins largement limitée, pourrait être tenté d'apporter moins d'empressement à l'exécution de ses obligations ou être

[11] B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *Ibidem*, p. 51, n° 29; L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », note sous Cass. (1e ch.), 22 mars 1979, *R.C.J.B.*, 1981, pp. 196-219, p. 198, n° 5; M. COIPEL, *op. cit*., p. 179, n° 269.

[12] Pour une analyse plus détaillée de la terminologie employée, voyez J.-H. HERBOTS, « De exoneratiebedingen in het gemeenrecht », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 1-32, p. 3, n° 2.

[13] Voyez *infra* n° 12.

[14] B. STARCK, « Observations sur le régime juridique des clauses de non-responsabilité ou limitatives de responsabilité », *D.S.*, 1974, I, pp. 157-165, p. 32, nos 3 à 6; D. MAZEAUD, « Les clauses limitatives de réparation », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 155-180, pp. 162 et 163, n° 10; J.-H. HERBOTS, « De exoneratiebedingen in het gemeen recht », *op. cit*., p. 7, n° 6.

volontairement imprudent, mettant ainsi à mal la relation avec son cocontractant[15]. La doctrine et la jurisprudence ont donc mis en place un ensemble de conditions de validité auxquelles doit répondre cette clause pour être valable et produire ses effets entre les parties[16].

Section 2. Conditions de validité

A) Prise de connaissance et acceptation de la clause

04 – Respect d'une double condition. La clause limitative ou exonératoire de responsabilité est soumise, comme toute autre clause contractuelle, à une double condition de connaissance et d'acceptation de ladite clause dans le chef des parties. Il n'y a qu'en respectant cette double condition que la clause pourra déployer ses effets et être opposable entre les parties au contrat. On n'imagine pas qu'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité, dérogatoire au droit commun, puisse faire l'objet d'une déclaration unilatérale de volonté. Il est donc essentiel que cette clause ait été, dans un premier temps, portée à la connaissance du créancier de l'obligation et qu'ensuite ce dernier ait accepté la clause, et ce au plus tard au moment de la conclusion du contrat[17]. A titre d'exemple, le gérant d'un parking ne pourra s'exonérer de sa responsabilité en cas de dégâts ou de vol aux véhicules que si cette exonération figure sur un support situé à l'entrée dudit parking, de sorte que les conducteurs puissent prendre connaissance de cette clause avant de s'engager dans le parking en guise d'acceptation[18].

La clause limitative ou exonératoire de responsabilité étant dérogatoire au droit commun, son acceptation par le créancier de l'obligation s'appréciera avec une grande prudence, voire avec une certaine méfiance. Lorsqu'une telle clause est insérée dans un contrat d'adhésion par exemple, on veillera à s'assurer que l'acceptation est certaine. On examinera si le

[15] B. STARCK, *Ibidem*, p. 32, n° 7; J. LEHRER, « Des clauses d'irresponsabilité », *RGAR*, 1962, n° 6800[1]-6800[9], n° 6800[1]; S. KORTMANN, *"Derden" - werking van aansprakelijkheidsbedingen*, Anvers, Kluwer, 1977, p. 18.

[16] B. SINDIC, « Contrat d'architecture et clauses abusives – Questions choisies à propos de la loi du 2 août 2002 », *in L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 189-190, n° 52; B. KOHL et D. GRISARD, *op. cit.*, p. 77, n° 4; R.-O. DALCQ, « Faut-il limiter la responsabilité des professions libérales ? », *in Mélanges Jean Baugniet*, Bruxelles, Publications de la Faculté Universitaire Libre de Bruxelles, 1976, pp. 91-112, p.109.

[17] Civ. Bruxelles, 11 février 1994, *J.L.M.B.*, 1994, pp. 1052-1056, p.1054; B. KOHL et D. GRISARD, *Ibidem*, pp. 83-84, n[os] 17 et 18; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 182-222, pp. 209-210, n° 19; P. WÉRY, « La clause de limitation de responsabilité en cas de perte ou de détérioration d'un film photographique », obs. sous Civ. Liège, 20 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1006-1011, p. 1008.

[18] B. KOHL et D. GRISARD, *Ibidem*, p. 84, n° 18.

cocontractant avait connaissance de la clause limitative ou exonératoire de responsabilité ou, du moins, s'il a eu la possibilité d'en prendre connaissance[19]. Par ailleurs, la condition de connaissance d'une clause suppose également que ladite clause soit rédigée sur un support durable, de manière lisible et compréhensible, ainsi que dans un langage que peut comprendre le destinataire de la clause[20]. Ces exigences sont applicables pour toutes clauses contractuelles, y compris les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. On retrouve d'ailleurs ces mêmes exigences en droit français[21].

B) L'exonération du dol

05 – Interdiction de l'exonération du dol. Il est impossible pour le débiteur d'une obligation de s'exonérer ou de limiter sa responsabilité pour son inexécution dolosive, c'est-à-dire l'inexécution intentionnelle de son obligation. Cette prohibition de l'exonération du dol peut se rattacher à la sauvegarde de l'ordre public ou encore au principe de bonne foi dans le cadre de l'exécution des contrats. On ne saurait en effet tolérer que le débiteur d'une obligation puisse s'exonérer par avance de l'inexécution intentionnelle de son obligation, puisque cela reviendrait *de facto* à stipuler, au sein d'une même convention, l'engagement du débiteur à exécuter son obligation et son contraire et donc, en définitive, à ne pas s'engager du tout. En outre, une telle clause permettant au débiteur de l'obligation de s'exonérer de son dol serait une clause purement potestative et, dès lors, frappée de nullité sur base de l'article 1174 du Code civil[22].

06 – Cas particulier de la faute lourde. Si la notion de faute lourde a fait couler beaucoup d'encre par le passé, notamment quant à la question de savoir s'il fallait ou non assimiler le dol à la faute lourde, force est de constater que la Cour de cassation a apporté une clarification

[19] J. LEHRER, *op. cit.*, n° 6800[7]; L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », *op. cit.*, pp. 203-204, n° 9; R. DRION, « Aperçu sur quelques problèmes soulevés par les clauses d'irresponsabilité », *Ann. dr. sc. pol*., 1948, pp. 357-372, pp. 362 et 363; R.-O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile – le lien de causalité, le dommage et sa réparation*, Bruxelles, Larcier, 1962, p. 784, n° 4290.

[20] B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 41, n° 16; E. WEEMAELS, « La responsabilité des agences de notation : des sociétés responsables comme les autres ? », *Rev. prat. soc*., 2012, pp. 123-225, p. 158.

[21] L. AYNÈS, « Droit français », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 7-16, pp. 9 et 10, n° 8.

[22] C. RENARD, *op. cit*., p. 93; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., pp. 389 et 390, n[os] 22-23; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *op. cit.*, pp. 188-189, n° 7; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 130, n° 191.

très nette dans son arrêt du 25 septembre 1959, précisant que « [...] aucune dispositions légale, sauf certaines exceptions, n'interdit aux parties de convenir que l'une d'elles ne répondra pas de sa faute lourde personnelle [...] »[23]. La Cour a, dès lors, établi une distinction marquée entre la notion de dol et la notion de faute lourde, entendue comme une imprudence grossière que n'aurait pas commis un homme normal et raisonnable dans la même situation, mais n'étant pas entachée d'un caractère intentionnel[24]. Cet arrêt est donc venu mettre fin à la jurisprudence antérieure[25] qui semblait assimiler dol et faute lourde et qui prohibait, dès lors, l'usage de clauses limitatives ou exonératoires en la matière.

Cette distinction entre le dol et la faute lourde étant établie, certains auteurs soulignent que, si la prohibition des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de dol est un point qui semble faire l'unanimité dans les différents pays, ce n'est pas le cas de ladite clause en matière de faute lourde. Certains pays, comme l'Italie, l'Allemagne ou la France, estiment que la faute lourde neutralise la clause limitative ou exonératoire de responsabilité, alors que d'autres pays, à l'instar de la Belgique, estiment cette clause tout à fait valable[26]. Notons tout de même la position minoritaire prise par certains auteurs belges[27], notamment J. DABIN, qui déclare illicites les clauses exonératoires de faute lourde, tant pour les fautes du débiteur que pour celles de ses préposés, ces derniers représentant contractuellement le débiteur de l'obligation[28]. Nous ne pouvons soutenir cette thèse qui tend, selon nous, à assimiler, de manière erronée, deux concepts distincts.

Si la faute lourde peut effectivement faire l'objet d'une limitation ou d'une exonération de responsabilité en droit belge, l'on ne manquera pas de souligner que cette faculté n'est pas

---

[23] Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 5-10, p. 9.

[24] C. RENARD, *op. cit.*, pp. 95-96; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *op. cit*., pp. 193-194, n° 10; R. KRUITHOF, « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *in memoriam Jean Limpens*, Anvers, Kluwer, 1987, pp. 165-203, pp. 186 à 188, n° 20.

[25] Civ. Bruxelles, 30 juin 1956, *R.G.A.R.*, 1965, n° 5818, pp. 1-4, p. 2.

[26] E. RAWACH, « La validité des clauses exonératoires de responsabilité et la convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises », *R.D.I.C.*, 2001, pp. 141-157, p. 153, n° 17 et p. 155, n° 19; M. FONTAINE, « Les clauses limitatives et exonératoires de responsabilité et de garantie dans les contrats internationaux », *op. cit*., pp. 464-465; M. GOUDEN, « Aménagements contractuels de la responsabilité », *in La rédaction des contrats internationaux : conseils aux praticiens & approche de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 47-76, p. 63.

[27] E. MONTERO, *op. cit*., p. 418, n° 33; N. CARETTE, « Exoneratiebedingen in het gemeen recht », *Jura Falc*., 2004-2005, pp. 63-86, p. 74.

[28] J. DABIN, « De la validité des clauses d'exonération de la responsabilité en matière contractuelle, couvrant 1° la faute lourde du débiteur, 2° la faute lourde ou intentionnelle des préposés », note sous Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B*., 1960, pp. 10-30, p. 25.

absolue, puisqu'il existe certaines limites au principe. Dans un premier temps, la Cour de cassation[29] considère que les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité qui seraient rédigées en termes généraux ne permettent pas d'exclure la faute lourde du débiteur. En effet, pour que la faute lourde puisse valablement faire l'objet d'une exonération, il est nécessaire qu'elle soit visée expressément dans la clause limitative ou exonératoire de responsabilité. Une clause rédigée en termes généraux ne permet pas au débiteur de se dégager de sa faute lourde. Dans un second temps, les articles VI. 83, 13° et XIV.50, 13° du Code de droit économique prévoient qu'est considérée comme abusive la clause qui exonère de son dol ou de sa faute lourde, l'entreprise ou le titulaire de profession libérale qui contracte avec un consommateur. Enfin, n'oublions pas que le juge pourra toujours refuser l'application d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité s'il juge celle-ci contraire à la bonne foi des conventions[30].

A contrario, nos voisins français, bien qu'admettant la stricte prohibition des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de dol, n'admettent pas de telles clauses en matière de faute lourde. En effet, le droit français soutient encore que la faute lourde doit être assimilée au dol et cette solution n'a jamais été démentie. Contrairement à la Belgique, la Cour de cassation française semble admettre cette assimilation sur base de l'adage « *Culpa lata dolo aequiparatur* »[31] afin d'écarter les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité tant en matière de dol qu'en matière de faute lourde[32].

C) Interdiction de vider l'essence de l'obligation

07 – Sauvegarde de l'essence de l'obligation. Le principe selon lequel une clause limitative ou exonératoire de responsabilité ne peut avoir pour effet de vider une obligation de son

[29]Cass. (1e ch.), 22 mars 1979, *R.C.J.B.*, 1981, pp. 189-195, p. 195; R. KRUITHOF, « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *op. cit.*, p. 257, n° 20.

[30]B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, pp. 60-61, n° 42; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., pp. 394-395, nos 30 et 31; P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *op. cit.*, pp. 807-808, n° 767.

[31] *La faute grave est équivalente au dol* (traduction libre).

[32]D. MAZEAUD, « Les clauses limitatives de réparation », *op. cit.*, pp. 174-175, n° 29; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., p. 395; G. VINEY et P. JOURDAIN, *Traité de droit civil : les effets de la responsabilité*, Paris, L.G.D.J., 3e éd., 2006, pp. 534-535, n° 226-2; M. GOUDEN, *op. cit*, p. 64; P. ESMEIN, « Les clauses de non responsabilité », *Rev. trim. dr. civ*., 1926, pp. 313-344, p. 322; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit*., p. 127, n° 188.

essence est confirmé tant en doctrine[33] qu'en jurisprudence[34]. Ce principe se retrouve sous différentes terminologies dans la littérature juridique, considérant tantôt qu'on ne peut « vider l'obligation de son contenu ou de sa substance », tantôt qu'on ne peut « porter atteinte à l'économie du contrat » ou encore « anéantir l'objet utile du contrat », mais, sous ces différents vocables, se trouve le même principe. Le but de ce principe est d'éviter qu'en stipulant une clause d'exonération, l'on vienne, en réalité, anéantir les obligations essentielles qui forment l'essence même de la convention par laquelle les parties se sont engagées. A défaut, le contrat perdrait toute utilité économique. Tel serait le cas, par exemple, si un transporteur s'engageait à remettre des marchandises quand il lui plaira et dans l'état qu'il lui plaira, car il y a une nette incompatibilité entre l'engagement du débiteur et la clause limitative ou exonératoire de responsabilité[35].

Comme le mentionnait très justement M. SOENENS : « Ce que l'on ne saurait faire, c'est à la fois, s'obliger et s'exonérer : s'obliger, d'une part, à telle prestation, à telle garantie, et, d'autre part, stipuler qu'on ne sera tenu à rien, au cas où l'on manquerait à cette obligation. On ne peut, à la fois, donner et retenir [...] »[36].

Notons tout de même que la formule retenue par la Cour de cassation, selon laquelle la clause limitative ou exonératoire de responsabilité ne pourrait avoir d'effet si « [...] l'obligation contractée en serait anéantie [...] » [37] n'est pas la plus appropriée. En effet, en prenant cette formule au pied de la lettre, on pourrait considérer que toute clause limitative ou exonératoire de responsabilité devrait être annulée quelle que soit l'obligation à laquelle elle se rattache. Cependant, la prohibition d'un tel type de clause ne s'applique qu'aux obligations essentielles

[33]C. RENARD, *op. cit.*, p. 94; B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *Ibidem*, pp. 63-64, n° 45; B. SINDIC, *op. cit.*, p. 192, n° 55; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *op. cit.*, p. 196, n° 11.

[34]Liège (12e ch.), 10 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, pp. 14202[1]-14202[3], p. 14202[2]; J.P. Liège, 20 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1005-1006, p. 1005; Bruxelles, 22 janvier 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12491, pp. 1-4, p. 3; Cass. (1e ch.), 27 septembre 1990, *Pas.*, 1991, pp. 82-85, p. 84; Cass. (3e ch.), 23 novembre 1987, *Pas.*, 1988, pp. 347-351, pp. 349 et 350; Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 5-10, p. 7.

[35]C. RENARD, *op. cit.*, p. 94; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, p. 387, n° 19; M. BOSMANS, « Les conditions générales en matière contractuelle (1975 à 1979) », *J.T.*, 1981, pp. 34-43, p. 36, n° 41; S. STIJNS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY, « Chronique de jurisprudence – Les obligations : les sources», *J.T.*, 1996, pp. 692-752, p. 733; X. THUNIS, « Une notion fuyante : l'obligation essentielle du contrat », *in Mélanges offerts à Marcel Fontaine*, Bruxelles, Larcier, 2003, pp. 521-542, p. 528.

[36] Av. gén. M. SOENENS, concl. précédant Gand, 28 février 1929, *B.J.*, 1928-1929, pp. 547-553, p. 549; N. CARETTE, « Exoneratiebedingen in het gemeent recht », *op. cit.*, p. 83; R. KRUITHOF, « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *op. cit.*, p. 189, n° 21.

[37]Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 5-10, p. 7.

du contrat. Si la clause limitative ou exonératoire de responsabilité concerne une autre obligation, cette clause reste entièrement valide[38].

Ainsi, par exemple, la Cour de cassation a considéré qu'un distributeur d'électricité qui stipulait dans une clause qu'il n'était tenu qu'à la réparation des dommages aux biens utilisés exclusivement à des fins privés en cas d'interruption de fourniture, avait pour conséquence de vider le contenu de l'obligation essentielle du distributeur, à savoir fournir de l'électricité[39]. Le même raisonnement peut être tenu lorsqu'un laboratoire de développement photographique prévoit qu'en cas de perte ou de détérioration d'un film photographique, il ne sera tenu qu'au simple remplacement du film perdu ou détérioré. Une telle limitation de responsabilité vient effectivement vider la substance du contrat, l'obligation essentielle du laboratoire étant de développer le film qui lui est confié[40]. Les divers exemples en la matière sont légion[41].

In fine, il appartiendra au juge de déterminer, dans le cas d'espèce, si l'obligation qui fait l'objet d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité, est une obligation essentielle ou non. Les contours de cette notion étant incertains, le juge devra en faire une utilisation modérée[42].

Cette interdiction de vider l'essence de l'obligation contractuelle en matière de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité trouve également écho dans le droit français[43]. L'exemple le plus flagrant est le célèbre arrêt *Chonopost*, qui avait défrayé la chronique française en 1996. Dans cet arrêt, la Cour de cassation française avait estimé que la société de transport rapide *Chronopost* ne pouvait se prévaloir d'une clause par laquelle elle entendait limiter sa responsabilité au simple remboursement du prix du transport en cas de non-respect des délais de livraison de sa part. La Cour a considéré que la rapidité et la fiabilité du service

---

[38] E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, pp. 387, n[os] 19-20; P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *op. cit.*, p. 808, n° 768.

[39]Cass. (1[e] ch.), 26 mars 2004, *Pas.*, 2004, pp. 513-518, p. 515; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *Ibidem*, p. 388, n° 20.

[40]P. WÉRY, « La clause de limitation de responsabilité en cas de perte ou de détérioration d'un film photographique », obs. sous Civ. Liège, 20 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1006-1011, p. 1009.

[41]Anvers (4[e] ch.), 26 février 2007, *J.P.A.*, 2008, pp. 39-87, pp. 76 et 77; Liège (12[e] ch.), 7 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2006, pp. 834-836, p. 835.

[42]X. THUNIS, *op. cit.*, p. 529, n° 8.

[43]Cass. Civ. (3[e] ch.), 23 mai 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027451634&fastReqId=761627298& (consulté le 19 octobre 2014).

de livraison étaient une obligation essentielle dans le cas d'espèce et que, par conséquent, toute clause limitative ou exonératoire de responsabilité touchant à cette obligation essentielle contredisait la portée de l'engagement qui avait été contracté[44].

D) Interdiction de porter atteinte à l'ordre public et aux règles impératives

08 – Respect de l'ordre public et des règles impératives. Le législateur est intervenu dans diverses matières afin de réglementer, voire même d'interdire, le recours aux clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, soit dans un souci de protection de l'ordre public, soit dans l'intention de protéger les intérêts de certains contractants jugés trop faibles que pour pouvoir efficacement négocier des clauses contractuelles. Ainsi, sont considérées comme contraires à l'ordre public, les clauses qui supprimeraient ou limiteraient la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil[45] [46].

09 – Contrôle judiciaire de la validité des clauses. La question se pose de savoir si le contrôle de la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité par le juge se fait en tenant compte des conséquences concrètes que l'application de la clause entraine pour les parties (*in concreto*) ou en faisant abstraction du contexte dans lequel la clause s'applique (*in abstracto*)[47]. En Belgique, comme en France, le juge procèdera à une appréciation *in abstracto,* ne prenant dès lors pas en compte les circonstances concrètes dans lesquelles la clause est amenée à s'appliquer. D'autres systèmes juridiques, comme en Allemagne ou aux Pays-Bas, privilégient une appréciation *in concreto* de la validité de telles clauses, estimant que les circonstances de fait doivent déterminer la décision du juge. Notons cependant que

[44]Cass. Com., 22 octobre 1996, *D.S.*, 1997, pp. 121-122, p. 122; A. SÉRIAUX, « Note », note sous Cass. Com., 22 octobre 1996, *D.S.*, 1997, pp. 122-123, p. 123; B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit*., p. 67, n° 51; X. THUNIS, *op. cit*., pp. 534-535, n° 13.

[45] Civ. Bruxelles (8e ch.), 2 janvier 2012, *D.C.C.R.*, 2012, pp. 137-141, p. 139; Gand (9e ch.), 18 juin 1999, *R.W.*, 2002-2003, pp. 1060-1062, p. 1062; C. RENARD, *Ibidem*, p. 96; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *op. cit*., pp. 200-201, n° 13; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit.*, p. 127, n° 188; TH. BOURGOIGNIE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de la responsabilité du professionnel à l'égard du consommateur : clause en sursis ? », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 265-277, p. 266, n° 2.

[46]Pour une liste, non exhaustive, des lois particulières limitant ou prohibant l'usage de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge, voyez les dispositions citées sous P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *op. cit.*, pp. 779-800, n° 769.

[47]B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit*., p. 53, n° 31.

cette appréciation *in concreto* peut poser problème en ce que, d'une part, elle crée une certaine incertitude juridique et que, d'autre part, on abandonne la solution à l'appréciation personnelle du juge[48].

Section 3. Interprétation des clauses

10 – Une interprétation stricte ou restrictive ? Selon certains auteurs de doctrine, ainsi qu'une partie de la jurisprudence, les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité étant dérogatoires au droit commun, il convient de les interpréter de manière stricte. Cela signifie qu'on ne peut interpréter de telles clauses de manière extensive ou par analogie[49]. Ceci vient faire écho à ce que nous indiquions en matière de faute lourde[50], puisque la faute lourde ne peut faire l'objet d'une limitation ou d'une exonération de responsabilité qu'à condition que cette faute lourde soit expressément visée par la clause. Selon une autre thèse[51], il faudrait privilégier une interprétation restrictive. Contrairement à l'interprétation stricte qui veut qu'on ne puisse étendre la portée de la clause à des hypothèses qu'elle ne vise pas, l'interprétation restrictive consiste à refuser l'application de la clause à certaines hypothèses qu'elle couvre en principe, afin de se conformer à la volonté réelle ou actualisée des parties[52].

11 – Règles spécifiques d'interprétation. En outre, la Cour de cassation, depuis son arrêt du 22 mars 1979[53], prévoit que, lorsqu'il existe un doute quant à l'interprétation d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité, au niveau de son sens ou de sa portée, cette

[48]Gand (9e ch.), 18 juin 1999, *R.W.*, 2002-2003, pp. 1060-1062, p. 1062; E. DIRIX, « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, II, pp. 1171-1204, p. 1190, n° 2; N. CARETTE, « Exoneratiebedingen in het gemeent recht », *op. cit.*, p. 66; R. KRUITHOF, « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *op. cit.*, pp. 180-181, n° 15.

[49] Liège, 6 avril 2000, *R.G.D.C.*, 2001, pp. 180-182, p. 182; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, p. 380, n° 12; E. MONTERO, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité – Rapport belge », *op. cit.*, pp. 400-401, n° 12; L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », *op. cit.*, p. 215, n° 23; O. VANDEN BERGHE, « Exoneratiebedingen in het gemeen recht en in het consumentenrecht », *in Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Anvers, Intersentia, 2006, pp. 41-75, p. 47, n° 7; R. KRUITHOF, « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *op. cit.*, pp. 174-175, n° 9.

[50] Voyez *supra* n° 6.

[51] Liège (3e ch.), 3 novembre 2008, *For. ass.*, 2009, p. 146; Liège (3e ch.), 17 février 2003, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13795, pp. 1-5, p. 3; Liège, 4 décembre 1997, *R.G.D.C.*, 1998, pp. 369-370, p. 369; B. TILLEMAN, « Les clauses exonératoires », *in La vente : développements récents et questions spéciales*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 159-191, p. 176, n° 21; C. RENARD, *op. cit.*, p. 92; S. KORTMANN, « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, II, pp. 1205-1252, pp. 1224 et 1225, n° 18.

[52]B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 46, n° 23; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, p. 380, n° 12; O. VANDEN BERGHE, « Exoneratiebedingen in het gemeen recht en in het consumentenrecht », *op. cit.*, p. 48.

[53]Cass. (1e ch.), 22 mars 1979, *R.C.J.B.*, 1981, pp. 189-195, p. 192.

clause doit, sur base de l'article 1162 du Code civil, être interprétée de manière défavorable à la partie qui en bénéficie, et de manière plus générale contre le rédacteur du contrat[54]. Enfin, rappelons également la règle d'interprétation *contra proferentem* prévue aux articles VI. 37, §2 et XIV. 18, §2 du Code de droit économique, qui stipulent qu'en cas de doute sur le sens d'une clause, cette dernière sera interprétée de la manière la plus favorable au consommateur[55]. Il convient de remarquer, en conclusion, que le juge n'aura à interpréter la clause limitative ou exonératoire de responsabilité que si celle-ci laisse subsister un doute. En effet, si la clause est claire et précise, elle ne donnera pas lieu à interprétation et le juge devra tenir compte de la volonté réelle des parties[56].

Chapitre II : Etude comparée avec le droit français et les instruments de soft law

Section 1. Etude comparée avec le droit français

12 – Distinction marquée entre limitation et exonération. Si les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité sont également valides en droit français, force est de constater que, contrairement au système belge, la doctrine française tend à faire une distinction plus nette entre, d'une part, les clauses qui viennent limiter la responsabilité et, d'autre part, celles qui l'exonère. La doctrine française se demande s'il est judicieux de soumettre à un même régime ces deux types de clauses très différentes dans leurs effets. Remarquons également qu'au-delà de cette distinction plus marquée, la doctrine française semble donner une moindre portée à la clause limitative. Les effets de cette clause semblent, en effet, être cantonnés à un simple plafonnement du montant de dommages et intérêts qui pourraient être demandés par le créancier en cas d'inexécution de la part du débiteur[57].

---

[54] A. DELVAUX, « Aménagement conventionnel des responsabilités », *Act. dr.*, 1992, pp. 374-381, p. 375; B. TILLEMAN, *op. cit*., p. 176, n° 21; K. UYTTERHOEVEN, « Aansprakelijkheid in het bouwrecht », *in Actueel aansprakelijkheidsrecht*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 347-429, p. 427, n° 184; M. COIPEL, *op. cit*., p. 188, n° 281; P. WÉRY, *Droit des obligations : théorie générale du contrat*, *op. cit*., p. 740, n° 763; X. MALENGREAU, « La clause d'exonération de responsabilité en droit belge », *Rev. dr. aff. int*., 1985, pp. 483-486, p. 485, n° 10.

[55] B. TILLEMAN, *Ibidem*, p. 177; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., p. 382.

[56] L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », *op. cit*., p. 211, n° 18; S. ANDREANI, « La validité des clauses exonératoires de responsabilité dans le cadre de la garantie des vices cachés », obs. sous Liège (3e ch.), 3 novembre 2008, *For. ass*., 2009, pp. 146-147, p. 147, n^{os} 4 et 6.

[57] B. STARCK, *op. cit*., p. 160, n° 32; G. VINEY, « Les conventions d'irresponsabilité –Droit français », *in memoriam Jean Limpens*, Anvers, Kluwer, 1987, pp. 115-140, pp. 116-117; G. VINEY et P. JOURDAIN, *op. cit*., p. 441, n° 181-2; J. MESTRE et J.-CH. RODA, *Les principales clauses des contrats d'affaires*, Paris, Lextensos éditions, 2011, pp. 586-587, n° 1047.

Notons, qu'à l'instar de la doctrine française, M. COIPEL défend qu'une distinction entre les clauses limitatives et les clauses exonératoires de responsabilité est incontournable, puisque l'affaiblissement du lien obligatoire dans la clause limitative est moins prononcé que dans la clause exonératoire[58], leurs effets étant dès lors diamétralement opposés.

13 – Responsabilité contractuelle et délictuelle. Le droit français admet parfaitement les clauses limitatives ou exonératoires en matière contractuelle. Par contre, la France se trouve dans une position assez isolée par rapport à bon nombre de pays européens en refusant que ces clauses puissent s'appliquer à la responsabilité aquilienne[59]. La justification donnée à un tel refus est l'incompatibilité de la clause limitative ou exonératoire de responsabilité extracontractuelle avec l'ordre public. En effet, en France, les articles 1382 et 1383 du Code civil, sont considérés comme d'ordre public, ce qui empêche tout aménagement conventionnel de la part des parties[60]. Cette solution semble être largement partagée en doctrine comme en jurisprudence[61], bien que certains auteurs remettent en question cette prohibition en affirmant que ces clauses, appliquées à la responsabilité aquilienne, ne heurtent pas davantage l'ordre public que lorsqu'elles s'appliquent en matière contractuelle[62].

14 – Nature du dommage. Enfin, bien qu'en Belgique, aucune distinction ne soit faite entre les dommages causés aux choses et ceux causés aux personnes, en France, ce n'est pas cette solution qui domine. En effet, bien que les clauses limitatives ou exonératoires puissent valablement s'appliquer en matière de responsabilité contractuelle, celles-ci ne peuvent

---

[58]M. COIPEL, *op. cit*., p. 192, n° 285.

[59]C. CORGAS-BERNARD, « L'aménagement conventionnel du principe de la réparation intégrale », *in La réparation intégrale en Europe : étude comparative des droits nationaux,* Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 67-76, pp. 69-70; F. GLANSDORFF, « Les conditions de la responsabilité extracontractuelle », *in Le droit des obligations dans les jurisprudences française et belge*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 103-122, p. 107, n° 8; P. LARÈRE, « Les clauses limitatives et exonératoires de responsabilité en droit français », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 479-481, p. 479; R. DRION, « Aperçu sur quelques problèmes soulevés par les clauses d'irresponsabilité », *Ann. dr. sc. pol*., 1948, pp. 357-372, p. 362.

[60]A. WEILL, *Droit civil. Les obligations*, 4e éd, Paris, Dalloz, 1986, p. 467, n° 448; E. DIRIX, « Exoneratiebedingen : een rechtsvergelijkende rondblik », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 159-184, p. 163, n° 4; G. VINEY, « Les clauses aménageant la responsabilité des constructeurs », *REDRIM*, 1982, pp. 319-335, p. 319, n° 2; J. MESTRE et J.-CH. RODA, *op. cit*., p. 585, n° 1043; L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », *op. cit*., p. 202, n° 8; M. GOUDEN, *op. cit*., p. 62.

[61] Cass. Civ. (2e ch.), 17 février 1955, *Bull. civ*., 1955, n° 100, pp. 59-60, p. 59; B. STARCK, *op. cit*., p. 159, n° 21; PH. DELEBECQUE et D. MAZEAUD, « Les clauses de responsabilité : clauses de non responsabilité, clauses limitatives de réparation, clauses pénales – Rapport français », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 361-391, p. 365, n° 8.

[62]G. VINEY, « Les conventions d'irresponsabilité –Droit français », *op. cit*, p. 116, n° 2; PH. DELEBECQUE et D. MAZEAUD, *Ibidem*, pp. 365-366, n° 8.

déployer leurs effets qu'en présence d'un dommage matériel et non pas pour les dommages corporels[63].

Section 2. Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité du point de vue de la soft law

15 – Position de la soft law. Si les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité sont largement encadrées par la doctrine et la jurisprudence belges, nous constatons qu'aucune disposition légale ne régit spécifiquement ces clauses. Or, ces clauses sont fréquemment utilisées et mériteraient, à notre avis, une attention plus accrue de la part du législateur. Il nous appartient donc d'analyser les instruments de *soft law* dont le législateur ou les parties au contrat pourraient s'inspirer en matière de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. Nous limiterons notre analyse au *Draft Common Frame of Reference* (DCFR) et aux principes Unidroit.

16 – Point de vue du DCFR. Le DCFR, largement inspiré des Principes européens du droit des contrats (PECL)[64], est un instrument de *soft law* qui a uniformisé le droit des différents pays européens en matière de droit des contrats, en reprenant dans une codification spécifique les dispositions communes aux Etats en matière de contrat. Dans un premier temps, il convient de constater que l'article III-3:105 §2 du DCFR prévoit qu'une clause limitant ou excluant la responsabilité d'une partie en cas de non-exécution d'une obligation est parfaitement valable, sauf s'il est contraire à la bonne foi et à l'équité d'invoquer ladite clause[65]. On retrouve donc ici le principe de la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, mais avec une restriction subjective (bonne foi et équité) que l'on ne retrouve pas dans la doctrine et la jurisprudence belges propres à la matière des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité.

---

[63] B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 52, n° 30; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, p. 373, n° 5; J. MESTRE et J.-CH. RODA, *op. cit.*, p. 588, n° 1050; L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », *op. cit.*, p. 202, n° 8; P. LARÈRE, *op. cit.*, p. 480; P. VAN OMMESLAGHE, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *op. cit.*, p. 187, n° 6.

[64] G. ROUHETTE, I. DE LAMBERTERIE, D. TALLON et C. WITZ, *Principes du droit européen des contrats*, Paris, Société de Législation Comparée, 2004, pp. 348-354; M. FONTAINE et F. DELY, *Droit des contrats internationaux. Analyse et rédaction des clauses*, 2e éd, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 422.

[65] CH. VON BAR, E. CLIVE *et al.*, *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR)*, Munich, Sellier European law publishers, 2009, p. 794.

Remarquons également que les commentaires de l'article III-3:105 §2 du DCFR précisent que, même si la clause limitative ou exonératoire a fait l'objet d'une négociation individuelle, il peut tout de même être contraire à la bonne foi de l'invoquer[66]. Cela n'est pas sans nous rappeler la prohibition de l'abus de droit consacrée par notre Cour de cassation au travers de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil[67]. Ensuite, le DCFR invalide le recours à ces clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans l'hypothèse où cette clause est abusive, dans un contrat conclu entre deux non-professionnels (art. II-9:404), entre un consommateur et un professionnel (art. II-9:403) ou encore entre deux professionnels (art. II-9:405), ainsi que lorsque cette clause est présumée abusive dans un contrat conclu entre un consommateur et un professionnel (art. II-9:410 §1, notamment *a*, *b*, *m*, *p*) ou encore lorsque la clause exclut ou limite les dommages et intérêts qui sanctionnent la responsabilité en cas d'atteinte aux personnes suite à une négligence ou une faute lourde[68].

Le DCFR et les enseignements de la doctrine et de la jurisprudence belges présentent évidemment des similitudes, notamment en ce qu'ils excluent tous deux le recours aux clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans les relations contractuelles entre un consommateur et un professionnel ou entre professionnels, lorsque celles-ci sont abusives. Cependant, certaines divergences par rapport au droit belge peuvent interpeller. On constate notamment que le DCFR invalide pareille clause lorsque celle-ci tend à exclure ou limiter les dommages et intérêts qui sanctionnent la responsabilité suite à une atteinte corporelle. Or nous avons vu, qu'en matière de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, le droit belge ne fait aucune distinction entre les dommages causés aux choses et ceux causés aux personnes[69]. On comprend aisément que le DCFR présente ici une nette différence avec la doctrine et la jurisprudence belges, puisque, sur ce sujet, la Belgique est l'un des seuls pays à encore admettre la validité de ces clauses pour les atteintes faites aux personnes. Ensuite, soulignons que le DCFR, comme les principes Unidroit, sanctionne la clause limitative ou exonératoire de responsabilité qui ne respecterait pas l'exigence de bonne foi et d'équité par une simple neutralisation de l'exercice de la clause en question. En effet, l'article III-3:105 §2

[66] CH. VON BAR, E. CLIVE *et al*., *Ibidem*, p. 796; D. PHILIPPE, « Performance and non-performance of obligations and corresponding rights in the DCFR », *in The Draft Common Frame of Reference: national and comparative perspectives*, Anvers, Intersentia, 2012, pp. 35-57, p. 51, n° 8.

[67] Cass. (3e ch.), 19 septembre 1983, *Pas*., 1984, pp. 55-57, p. 56; S. STIJN, « Contractualisering van sancties in het privaatrecht, inzonderheid bij contractuele wanprestatie », *R.W*., 2001-2002, pp. 1258-1286, p. 1283, n° 62.

[68] P. WÉRY, « L'inexécution des obligations contractuelles et les "moyens" dans le projet de cadre commun de référence », *J.T*., 2011, pp. 333-341, p. 338.

[69] Voyez *supra* n° 14.

du DCFR prévoit que la clause « ne pourra être invoquée », alors qu'en droit belge, le juge dispose d'un éventail de sanctions, dont la neutralisation de l'exécution de la clause, mais la tendance semble s'orienter vers une nullité de ladite clause[70].

Nous nous posons également la question de l'efficacité du prescrit repris à l'article III-3:105 §2 du DCFR. En effet, cet article semble restreindre la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en employant un critère très subjectif qu'est le respect de la bonne foi et de l'équité. Cette notion est particulièrement large et imprécise. En outre, cette notion sera soumise à l'appréciation souveraine du juge, ce qui peut créer une certaine insécurité juridique. Dès lors, nous recommandons au législateur ou aux parties contractantes de préférer l'utilisation de conditions de validité plus précises et explicites, donnant lieu à un moindre pouvoir d'interprétation du juge. Les conditions de validité établies par la doctrine et la jurisprudence belges nous semblent à cet égard tout à fait pertinentes.

17 – Thèse soutenue dans les principes Unidroit. Les principes Unidroit, eux, prévoient à l'article 7.1.6 qu'une partie ne pourrait se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité, suite à l'inexécution d'une obligation, si, eu égard au but du contrat, il serait manifestement inéquitable de le faire[71]. Remarquons, dans un premier temps, que cet article ne s'applique pas à toutes les clauses limitatives ou exonératoires, puisque la disposition vise expressément le contrat. Par conséquent, les principes Unidroit n'envisagent la clause limitative ou exonératoire que du point de vue de la responsabilité contractuelle et non pas de celui de la responsabilité délictuelle. De surcroît, si on lit l'article 7.4.2, second alinéa des principes Unidroit, on relevera également que la clause limitative ou exonératoire de responsabilité concerne tant les dommages matériels que corporels. Enfin, soulignons que les commentaires de cet article[72] ne semblent envisager les clauses limitatives ou exonératoires qu'en fonction du quantum de la réparation (plafond d'intervention, pourcentage de prestation,…) et n'envisagent pas le cas dans lequel une clause exclut la réparation de certains

[70] N. SIMONS, « Misbruik van exoneratiebedingen in het Belgische recht. Een rechtsvergelijkend perspectief met de Draft Common Frame of Reference », *Jura Falc*., 2011-2012, pp. 97-125, p. 124; O. VANDEN BERGHE et M. HOSTENS, « Exoneratieclausules », *in Gemeenrechtelijke clausules*, Anvers, Intersentia, 2013, pp. 1323-1366, p. 1364.

[71] M. GOUDEN, *op. cit*., p. 62; O. VANDEN BERGHE et M. HOSTENS, *Ibidem*, p. 1331.

[72] Principes d'Unidroit relatifs aux contrats du commerce international, Rome, Institut international pour l'unification du droit privé, 2010, pp. 1-520, p. 241.

dommages résultant de l'inexécution. Il y a donc une incertitude à l'égard de la notion de clause exonératoire, que les commentaires de cet article ne permettent pas de dissiper[73].

Soulevons ensuite que, dans le cadre des principes Unidroit, la validité de ces clauses sera soumise à une condition d'équité. On constate une fois encore que le libellé de l'article est très général. Cela s'explique par le fait que les principes Unidroit ont renoncés à formuler des critères spécifiques de validité que nous connaissons (acceptation de la clause, dol et faute lourde, obligation essentielle,…) afin de soumettre les clauses limitatives ou exonératoires à l'appréciation en équité du juge. Une telle formule laisse un très grand pouvoir d'appréciation au juge au détriment de la sécurité juridique, bien que l'adverbe « manifestement » vienne quelque peu tempérer l'importance de son pouvoir. Par ailleurs, la référence au « but du contrat » n'est pas de nature à atténuer le problème[74]; on ne retrouve d'ailleurs pas ce critère dans le DCFR[75]. Ainsi, si l'on admet sans difficulté qu'il serait manifestement inéquitable de permettre à un débiteur de s'exonérer de sa responsabilité en cas de dol de sa part, qu'en sera-t-il de l'exonération de responsabilité en cas de dommages corporels ? Serait-il « manifestement inéquitable » de permettre une telle exonération ? Les systèmes juridiques étant divisés sur ce point, il est bien malaisé de trancher. En effet, si le juge belge valide en principe l'usage de cette clause, le juge anglais, quant à lui, rejettera celle-ci, puisque interdite par l'*Unfair Contracts Terms Act*[76].

En définitive, il semble que l'article 7.1.6 ne soit pas le mieux adapté pour régler la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. Comme nous l'avons analysé, cet article repose sur une notion très vague dont l'interprétation peut largement varier, ce qui va à l'encontre de l'objectif poursuivi par les principes Unidroit. Par ailleurs, remarquons que le droit français a eu une influence non négligeable sur la notion de clause exonératoire telle qu'exposée à l'article 7.1.6, notamment en ce que la clause est envisagée uniquement du point

[73] E. RAWACH, « Observations sur la notion de clauses exonératoires de responsabilité selon les Principes Unidroit », *D. Affaires*, 1999, pp. 1234-1238, pp. 1235 à 1237.

[74] J. MESTRE et J.-CH. RODA, *op. cit.*, p. 592; M. FONTAINE, « Les clauses exonératoires et les indemnités contractuelles dans les Principes d'Unidroit : observations critiques », *R.D.U.*, 1998, pp. 405-417, pp. 409-410.

[75] D. PHILIPPE, « Performance and non-performance of obligations and corresponding rights in the DCFR », op. cit., p. 52, n° 8.

[76] H. BEALE, « Droit anglais », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 155-178, p,p. 169 et 170; M. FONTAINE, « Les clauses exonératoires et les indemnités contractuelles dans les Principes d'Unidroit : observations critiques », *op. cit.*, p, 411; P. VAN OMMESLAGHE, « Droit belge », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 231-277, pp. 235 et 236.

de vue d'un plafonnement des dommages et intérêts[77]. La notion n'est ainsi pas la plus appropriée et, de la même manière que nous l'avons recommandé pour le DCFR, nous accordons une préférence aux conditions de validité formulées par la doctrine et la jurisprudence belges, qui nous semblent plus précises et plus explicites et, par conséquent, plus efficaces dans leur application et leur interprétation au quotidien.

TITRE SECOND – CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DANS LES CONVENTIONS D'ARCHITECTE

Chapitre I : Monopole légal de l'architecte

18 – Missions de l'architecte. En Belgique, les architectes jouissent d'un monopole légal, ce qui signifie que seules les personnes qui possèdent le diplôme d'architecte peuvent prétendre au port du titre et à l'exercice de la profession. L'architecte, via ce monopole légal, peut exercer trois missions principales[78].

La première mission qui peut être confiée à l'architecte, pressentie comme étant d'ordinaire sa mission principale, est une *mission de conception*, par laquelle ce dernier va établir les plans de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme est requis, conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales applicables. Ensuite, l'architecte peut également être chargé d'une *mission de contrôle* nécessitant un contrôle régulier de l'avancement des travaux. Enfin, la dernière mission dont il peut avoir la charge est une *mission de conseil et d'assistance* envers le maître de l'ouvrage et les éventuels autres corps de métier. Cette mission est fortement liée aux deux premières[79] [80]. Si ces trois missions sont cumulatives, l'architecte est chargé d'une

[77] E. RAWACH, « Observations sur la notion de clauses exonératoires de responsabilité selon les Principes Unidroit », *op. cit.*, p. 1238.

[78] Art. 1 §1 et art. 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939, p. 1942; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, Bruxelles, De Boek, 1991, pp. 37 et 113.

[79] Civ. Tournai (1e ch.), 8 juin 1983, *Entr. et dr.*, 1984, pp. 186-193, p. 190; F. BALON, « L'architecte et la loi relative aux pratiques du marché "immobilier" », *Jurimpratique*, 2012, pp. 57-89, p. 74; G. ERVYN, « La responsabilité civile des architectes : limitation contractuelle », *in Séminaire AR-CO et VDE Legal*, 20 mai 2010, pp. 1-15, p. 2; M.-A. FLAMME et J. LEPAFFE, *Le contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 1966, pp. 232-233, nos 364 à 366; PH.-C. MULPHIN, *Droit immobilier et de la construction*, Paris, Berger-Levrault, 1977, pp. 101-102; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit.*, p.131, n° 193.

[80] Dans un souci de synthèse, nous n'aborderons pas en détail ce que l'on entend par « devoir de contrôle » ainsi que les controverses entourant cette notion. Pour un aperçu plus en profondeur, voyez Civ. Charleroi, 30 mars 1995, *J.L.M.B.*, 1996, pp. 793-795, p. 794; M.-A. FLAMME, « Du devoir de surveillance de l'architecte et des clauses d'exonération de sa responsabilité », note sous Cass. (1e ch.), 27 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, pp. 510-543, p. 515 à 527.

mission complète, alors que, s'il n'est chargé que d'une ou deux de ces missions, il ne sera chargé que d'une mission partielle[81].

Chapitre II : Application des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans les conventions conclues avec un architecte

Section 1. Validité des clauses dans le cadre d'un contrat d'architecture

19 - Validité des clauses dans le contrat entre un architecte un consommateur. Lorsqu'un architecte contracte avec un consommateur, naît entre eux un contrat de service défini par l'article 1710 du Code civil, que la mission confiée à l'architecte soit complète ou partielle[82]. Se pose dès lors la question de savoir dans quelle mesure une clause limitative ou exonératoire de responsabilité peut être insérée dans ce contrat.

Au-delà des conditions générales de validité que nous avons déjà évoquées[83], remarquons que la profession d'architecte a la particularité d'être une profession libérale et, qu'à cet égard, les contrats conclus avec ce dernier sont soumis à certaines règles particulières. En effet, l'usage de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité a été vu pendant longtemps avec hostilité dans le cadre de contrats avec des titulaires de professions libérales[84].

Dans un premier temps, l'article XIV.50, 13° du Code de droit économique, reprenant les dispositions de l'ancienne loi du 2 août 2002, prévoit notamment que sont nulles les clauses par lesquelles la personne exerçant une profession libérale cherche à limiter ou s'exonérer de sa responsabilité en cas d'inexécution de son obligation suite à un dol ou une faute lourde de

[81]Mons (2e ch.), 10 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, pp. 1628-1630, p. 1629; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction», *Responsabilités – Traité théorique et pratique*, titre II, liv. 23, vol. 1, 2009, pp. 3-128, p. 67, n° 76; B. SINDIC, *op. cit.*, p. 143, n° 6; A. DELVAUX et J.-N. KRAEWINKELS, « Questions actuelles du droit de la construction », *in Droit de la construction*, Formation permanente CUP, 1996, pp. 37-162, p. 84.

[82] J. DELVAUX, *Droits et obligations des architectes*, Bruxelles, Bruylant, 1930, pp. 11-12, n° 3; M.-A. FLAMME et J. LEPAFFE, *op. cit.*, p. 228, n° 357.

[83] Voyez *supra* nos 4 à 9.

[84]B. SINDIC, *op. cit.*, p. 190, n° 53; E. DIRIX, « Exoneratiebedingen : een rechtsvergelijkende rondblik », *op. cit.*, pp. 169-170, n° 12; H. COUSY, « Nieuwe mogelijkheden tot beperking van de professionele aansprakelijkheid van advocaten en andere beoefenaars van vrije en gereglementeerde beroepen », *in Aansprakelijkheden verzekeringsrecht*, Bruxelles, La Charte, 2012, pp. 73-92, pp. 73 et 74, n° 1; R.-O. DALCQ, « Faut-il limiter la responsabilité des professions libérales ? », *in Mélanges Jean Baugniet*, Bruxelles, Publications de la Faculté Universitaire Libre de Bruxelles, 1976, pp. 91-112, p. 110.

sa part ou de la part de ses préposés ou mandataires[85]. Cette disposition vient donc restreindre les possibilités de limitation ou d'exonération de responsabilité que nous avions analysées en matière de faute lourde, lorsque le client de l'architecte est un consommateur au sens du Code de droit économique. De surcroît, l'article XIV.50, 30° du Code de droit économique établit que le titulaire de profession libérale ne peut exclure ou limiter, de façon inappropriée, les droits légaux dont bénéficie le consommateur en cas d'inexécution totale ou partielle des obligations contractuelles de la part de ce professionnel[86].

L'article XIV.50, 30° du Code de droit économique mérite qu'on s'y attarde, car il est rédigé de manière assez large. Cet article prévoit une interdiction pour l'architecte de limiter ou de s'exonérer de sa responsabilité en cas d'inexécution d'une de ses obligations contractuelles, si cette limitation ou cette exonération est « inappropriée ». Pourrait-on considérer qu'une clause déchargeant l'architecte de sa responsabilité en cas d'inexécution de sa mission de conseil et d'assistance puisse être considérée comme étant inappropriée, alors même que cette inexécution donnerait en principe droit à réparation ? Serait-ce là une exclusion inappropriée des droits légaux du consommateur ? On comprend bien que la problématique repose sur l'interprétation qui est donnée à l'adjectif « inapproprié », dont l'appréciation relèvera du pouvoir souverain du juge[87]. Cela signifie également que, en présence d'un terme aussi vague, la sécurité juridique risque d'être compromise. A cela s'ajoute le fait que la doctrine n'est pas unanime quant à savoir si l'adjectif « inapproprié » porte uniquement sur l'exonération ou bien tant sur la limitation que sur l'exonération[88]. Il ne nous appartient cependant pas d'approfondir cette question, qui dépasse le cadre de nos propos, mais il convient d'attirer l'attention sur le fait que cette question est encore discutée et que cela a un impact non négligeable sur la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité pour l'architecte, lorsque celui-ci contracte avec un consommateur.

---

[85] E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, pp. 413, n° 51.

[86] *Ibidem*, p. 414, n° 51.

[87] B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, pp. 56-57, n° 37; B. SINDIC, *op. cit.*, p. 191, n° 53; L.-O. HENROTTE et S. VAN DER MERSCH, « Le devoir de conseil de l'architecte : interdiction de toute clause contractuelle dérogatoire ? », note sous Cass., 6 janvier 2012, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 270-274, pp. 271 et 272; M. CLAVIE, « Les clauses abusives dans les contrats conclus entre les titulaires de professions libérales et leurs clients », *G.U.J.E.*, t. XI, liv. 109.2 bis, 2005, pp. 5-44, p. 29-30, n° 330; S. STIJN, *op. cit.*, p. 1281, n° 57.

[88] E. MONTERO, *op. cit.*, p. 429; M. COIPEL, *op. cit.*, p. 194, n° 287; P. WÉRY, « Les clauses abusives relatives à l'inexécution des obligations contractuelles dans les lois de protection du consommateur du 14 juillet 1991 et du 2 août 2002 », *J.T.*, 2003, pp. 797-809, p. 806, n° 23.

20 - Validité des clauses dans le contrat passé entre un architecte et un autre professionnel. Si le cocontractant de l'architecte n'est pas un consommateur, mais un autre professionnel, désireux de lui confier des travaux de construction, la réponse à apporter est toute autre. Dans ce cas, il est indubitable que les articles du Code de droit économique que nous avons analysés ne pourront être appliqués, ceux-ci ne concernant que la relation contractuelle avec un consommateur. Se pose dès lors la question de savoir si de telles clauses limitatives ou exonératoires peuvent s'appliquer dans une relation entre deux professionnels et quelles sont les limites qui peuvent s'imposer à eux. Pour répondre à cette question, nous devons nous référer au droit commun et force est de constater qu'aucune disposition relative aux contrats d'entreprise ne prohibe ou ne limite l'usage de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. Par conséquent, l'architecte, qui voudrait introduire ce type de clause dans une convention conclue avec un autre professionnel, devra uniquement veiller à respecter les conditions de validité établies par la doctrine et la jurisprudence[89].

21 – Position de la Commission des clauses abusives. La Commission des clauses abusives, organisme consultatif créé au sein du Conseil de la Consommation, a pris position en matière de clauses dans la relation contractuelle entre un architecte et son client. Il ressort de son avis que les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité sont parfaitement valables lorsqu'elles sont insérées dans une convention entre un architecte et son client, pour autant que ces dernières ne soient pas abusives. La Commission estime en effet que ces clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ne pourraient jamais avoir pour conséquence, par exemple, d'exclure ou de limiter la garantie décennale de l'architecte, celle-ci étant d'ordre public, ou encore de limiter ou d'exclure de manière inopportune la responsabilité de l'architecte en cas d'inexécution d'une de ses obligations essentielles[90]. Ladite Commission est ainsi d'avis que la clause stipulant que « le maître d'ouvrage accepte que le concepteur aura démontré de manière suffisante qu'il a exécuté de manière satisfaisante sa tâche de contrôle des travaux lorsqu'il visite le chantier au moins X fois par semaine au cours des travaux »[91] doit être considérée comme abusive, puisque les missions de l'architecte ne se limitent pas à de simples visites de chantiers, mais comprennent un contrôle effectif de

[89] Voyez *supra* n[os] 4 à 9.

[90] Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 1-35, p. 19; B. SINDIC, *op. cit*., p. 190, n° 52; G. ERVYN, *op. cit*., p. 14.

[91] Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 14-15.

l'exécution des travaux[92]. Dès lors, une telle clause paraît limiter de manière inappropriée la responsabilité de l'architecte concernant sa mission de contrôle.

Si la Commission semble confirmer, dans son avis, ce qui est soutenu tant en doctrine qu'en jurisprudence quant à la validité des clauses limitatives ou exonératoires, elle complète cependant son argumentation en précisant que ces clauses doivent être rédigées de manière claire et compréhensible afin de déterminer la portée exacte de ces clauses limitant ou exonérant l'architecte de sa responsabilité contractuelle[93]. Rappelons que les clauses limitatives ou exonératoires font l'objet de règles particulières en matière d'interprétation[94], d'où l'importance d'une rédaction adéquate de ce types de clauses.

Section 2. Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans le cadre de la responsabilité "in solidum" de l'architecte

A) Principes et évolutions

22 – Exonération de la responsabilité *in solidum ?* Le principe de la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité étant établi, il faut constater que l'architecte n'est pas le seul professionnel amené à participer à des travaux confiés par un client. En effet, différents corps de métier sont souvent nécessaires à l'achèvement des travaux. Ces différents corps de métier sont habituellement dirigés par un entrepreneur. La question se pose dès lors de savoir si l'architecte peut se prévaloir de clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans l'hypothèse où tant sa responsabilité que celle de l'entrepreneur pourraient être mises en cause suite à des fautes concurrentes. L'architecte peut-il donc, par l'insertion de telles clauses dans la convention, limiter ou exclure sa responsabilité *in solidum* ?

23 – Distinction fondamentale entre deux notions voisines. Pour pouvoir répondre complètement à cette question, il est impératif de s'attarder, dans un premier, temps sur la distinction qui existe entre la notion de responsabilité solidaire et celle de responsabilité *in*

[92] H. JACQUEMIN, « Les clauses illicites dans les contrats conclus avec les titulaires de profession libérale », *in Les clauses abusives et illicites dans les contrats usuels*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 157-200, p. 179.
[93] Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 1-35, p. 14; F. BALON, « L'architecte et la loi relative aux pratiques du marché "immobilier" », *op. cit.*, p. 81; S. MAUCQ, *op. cit.*, p. 67.
[94] Voyez *supra* n° 10-11.

solidum. Si ces notions sont étymologiquement proches, elles sont distinctes sur le plan juridique.

La responsabilité solidaire est une exception au régime de droit commun qui prévoit qu'en principe, il y a une division de la dette de responsabilité entre les différents sujets de droit. Cela signifie qu'en principe, un créancier ayant plusieurs débiteurs devra scinder son recours et ne pourra agir contre chacun d'eux qu'à concurrence de sa propre part de responsabilité. *A contrario*, cette solidarité permet au créancier de la dette de responsabilité d'agir pour le tout contre l'un des débiteurs de la dette, à charge pour ce dernier d'agir ensuite contre le co-débiteur en contribution à la dette. Comme toute exception, cette solidarité n'existe que si les parties l'ont expressément prévue dans leur convention ou si la loi l'impose[95]. Le caractère exceptionnel de la solidarité est d'ailleurs rappelé à l'article 1202, premier alinéa, du Code civil, qui établit que la solidarité ne se présume pas, elle doit être expressément stipulée[96].

La responsabilité *in solidum*, quant à elle, est une invention prétorienne, cette notion n'étant reprise dans aucun dispositif légal[97]. Cette responsabilité *in solidum* est un mécanisme permettant de condamner les auteurs de fautes distinctes à la réparation de l'intégralité du dommage, pour autant que ces fautes distinctes aient concouru au même dommage[98] et que la partie lésée sollicite cette condamnation *in solidum*[99], alors même que, ni le contrat, ni la loi, ne mettent une telle solidarité à charge des parties.

24 – Justifications de la responsabilité *in solidum*. L'émergence de cette responsabilité *in solidum*, quant à la responsabilité de l'architecte, peut se justifier de diverses manières. Dans un premier temps, remarquons que le secteur de la construction est largement propice à une imbrication, voire une interpénétration des responsabilités des différents acteurs du secteur[100].

---

[95] P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *Act. dr.*, 1991, pp. 1207-1224, p. 1207.

[96] A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs*, Bruxelles, Bruylant, 2e éd., 1968, p. 687, n° 448; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit.*, p. 182; P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *Ibidem*, p. 1207.

[97] J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *Ibidem*, p. 183.

[98] B. SINDIC, *op. cit.*, pp. 194-195, n° 58; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *Ibidem*, pp. 183-184; P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *op. cit.*, p. 1209.

[99] J. MATTHIJS, « Solidarité et obligation "in solidum" », note sous Gand (1e ch.), 5 mai 1949, *R.C.J.B.*, 1951, pp. 187-201, p. 191, n° 5.

[100] Bruxelles (5e ch.), 29 mai 1991, *Entr. et dr.*, 1994, pp. 232-239, p. 239; A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs*, *op. cit.*, p. 686; M.-A. FLAMME, PH. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 1990-2000*, Bruxelles, Larcier, 2001, pp. 373-374, n° 441; P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *op. cit.*, pp. 1209-1210.

A titre d'exemple, citons la situation dans laquelle un entrepreneur installe un dispositif anti-vapeur à l'envers, ce qui provoque de la condensation et donc de l'humidité à l'intérieur du bâtiment. L'architecte, lors de sa mission de contrôle, ne remarque pas cette faute. Il y a donc, dans le chef de l'entrepreneur, une faute d'exécution, mais il y a également une faute dans le chef de l'architecte, car, si celui-ci avait effectué un contrôle plus vigilant, il aurait pu éviter le dommage[101]. L'imbrication des fautes distinctes de chacun d'eux a conduit à la commission du dommage tel qu'il s'est produit *in concreto*, ce qui justifie le recours à la responsabilité *in solidum* de la part de la personne lésée.

Cette approche n'est pas sans rappeler la théorie de l'équivalence des conditions, qui régit la causalité dans notre droit entre une faute et un dommage et qui prévoit que « lorsqu'un dommage a été causé par les fautes concurrentes de plusieurs personnes, chacune d'elles est tenue envers la victime à la réparation de l'intégralité du dommage dès qu'il est vérifié, pour chaque faute, que, sans celle-ci, le dommage, tel qu'il s'est présenté *in concreto*, ne se serait pas produit ou à tout le moins ne se serait pas produit de la même façon»[102]. Cela signifie que, dans le cas de fautes concurrentes de l'architecte et de l'entrepreneur (fautes sans lesquelles le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est produit dans les faits), la faute de chacun est considérée comme la cause de l'entièreté du dommage, impliquant donc une réparation intégrale dans le chef de ces deux intervenants[103].

Dans un second temps, il faut bien admettre que cette responsabilité *in solidum* offre une plus grande facilité tant aux demandeurs qu'aux juges, puisqu'elle dispense les premiers de devoir démontrer la répartition des responsabilités des différents intervenants et fournit aux seconds une solution simple et rapide au litige[104]. Enfin, cette responsabilité *in solidum* assure le maître de l'ouvrage contre le risque d'insolvabilité d'un de ses débiteurs. En effet, l'architecte n'étant pas susceptible d'être déclaré en faillite, il représente une garantie par rapport à la

[101] Mons (1e ch.), 7 mai 1985, *R.G.A.R.*, 1986, n° 11082, pp. 1-3, p. 3; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit.*, p. 184.
[102] Civ. Charleroi, 30 mars 1995, *J.L.M.B.*, 1996, pp. 793-795, p. 794.
[103] Cass. (1e ch.), 15 février 1974, *Pas.*, 1974, pp. 632-641, p. 636; Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, I, pp. 718-725, p. 723; B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 327-391, p. 372; E. LEYTENS et W. VAN CUTSEM, « La responsabilité *in solidum* de l'architecte et de l'entrepreneur », *Res jur. imm.*, 2001, pp. 7-15, pp. 11 et 12; L. CORNELIS, « L'obligation "in solidum" et le recours entre coobligés », note sous Cass. (1e ch.), 17 juin 1982, *R.C.J.B.*, 1986, pp. 684-707, p. 688, n° 4.
[104] J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit.*, p. 189; P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *op. cit.*, p. 1210.

possible insolvabilité de l'entrepreneur[105]. De surcroît, l'architecte étant légalement tenu de s'assurer, sa responsabilité sera mise en cause plus fréquemment[106].

25 – Evolution de la responsabilité *in solidum*. Il ne nous appartient pas de dresser une description complète de l'évolution qu'a pu connaître ce principe. Cependant notons tout de même que, nonobstant les nombreuses critiques[107] dont la responsabilité *in solidum* a pu faire l'objet, le principe n'a pas faibli, bien au contraire. Dès 1886, la Cour de cassation a consacré la règle de la responsabilité *in solidum* pour les fautes distinctes ayant concouru à la réalisation d'un même dommage[108]. En outre, depuis la fin des années 1970, il y a eu, de la part de la jurisprudence, un attachement fidèle, voire inconditionnel, à ce principe[109].

B) Exonération de la responsabilité "*in solidum"* de l'architecte

26 – Une position initiale peu controversée. Si la jurisprudence semble continuer à appliquer fidèlement le principe de la responsabilité *in solidum*, notamment en regard de la responsabilité que pourrait encourir l'architecte, la question se pose désormais de savoir si l'architecte peut valablement insérer une clause exonératoire de responsabilité dans le contrat qui le lie au maître de l'ouvrage, dérogeant ainsi au principe de responsabilité *in solidum* en cas de fautes concurrentes.

L'on pourrait penser que l'insertion d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité *in solidum* dans un contrat conclu avec un architecte serait de nature à soulever d'importantes

---

[105] A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs*, *op. cit.*, p. 689; M. DE SMEDT, « L'architecte face à la responsabilité in solidum », *Entr. et dr*., 1984, pp. 97-106, pp. 99 et 100; M.-A. FLAMME et PH. FLAMME, *Le contrat d'entreprise – Quinze ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 180, n° 232.

[106] Civ. Nivelles, 2 juin 1981, *Res jur. imm*., 1981, pp. 263-267, p. 266; B. KOHL, « L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité », *R.G.D.C*., 2008, pp. 394-406, p. 400, n° 21.

[107] G. BAERT, « De tienjarige aansprakelijkheid van de architect en de aannemer bij samenloop: elk zijn rol, elk zijn deel », *Entr. et dr*., 1987, pp. 233-239, p. 238, n° 21; J. MATTHIJS, *op. cit*., p. 190, n° 5; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit*., p. 193; P. RIGAUX, *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, Bruxelles, Larcier, 1993, pp. 338-340, n°s 353 et 354.

[108] Cass. (2e ch.), 15 février 1886, *Pas*., 1886, pp. 76-77, p. 76; J.-L. FAGNART, « L'obligation "in solidum" dans la responsabilité contractuelle », note sous Cass. (1e ch.), 15 février 1974, *R.C.J.B*., 1975, pp. 233-255, p. 239.

[109] Bruxelles, 13 septembre 2007, *Res jur. imm*., 2007, pp. 299-307, pp. 303 et 305; Bruxelles (2e ch.), 18 octobre 2002, *Res jur. imm*., 2003, pp. 195-210, p. 200; Bruxelles (2e ch.), 26 novembre 1998, *Entr. et dr*., 1999, pp. 322-328, p. 326; Bruxelles, 25 juin 1992, J.L.M.B., 1992, pp. 1272-1277, p. 1277; Bruxelles, 11 octobre 1991, *J.L.M.B*., 1992, pp. 367-374, p. 373; Bruxelles, 22 mai 1981, *Res jur. imm*., 1981, pp. 129-132, p. 132; Bruxelles, 8 juin 1977, *R.G.A.R*., 1979, no 9972, pp. 1-4, p. 4; M. DE SMEDT, *op. cit*., p. 98; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit*., p. 194. *Contra* : Civ. Nivelles, 19 novembre 1985, *Entr. et dr*., 1987, pp. 212-219, p. 212; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY et B. DE TEMMERMAN, « Overzicht van rechtspraak (1981-1992) – Verbintenissen », *T.P.R*., 1994, pp. 171-722, p. 195.

controverses; cependant, il faut constater qu'en pratique, ce n'est pas le cas. Bien que certaines juridictions[110] et certains auteurs isolés[111] contestent la validité de la responsabilité *in solidum* et des clauses permettant à l'architecte de s'exonérer de ladite responsabilité, notons que la doctrine[112] et la jurisprudence[113] majoritaires admettent toutes deux la validité de ces clauses exonératoires de la responsabilité *in solidum*.

L'argument qui est avancé en faveur de l'exonération de la responsabilité *in solidum* repose sur la constatation que la clause exonérant l'architecte de sa responsabilité *in solidum* n'exonère pas ce dernier de sa faute propre, pas plus que de sa responsabilité décennale. Le seul impact qu'aura cette clause sera de limiter les effets de la responsabilité *in solidum*. Etant donné que le principe de la responsabilité *in solidum* est une création de la jurisprudence et ne protège que des intérêts privés, cela signifie que pareille clause n'est aucunement contraire à l'ordre public. Puisque ce principe ne relève pas de l'ordre public, les parties ont la possibilité d'aménager contractuellement leur relation contractuelle. Ainsi, le maître de l'ouvrage, en acceptant l'insertion d'une telle clause dans le contrat qui le lie à l'architecte, s'engage à ne poursuivre la réparation de son dommage qu'en fonction de la part contributive de chacun dans la survenance du dommage[114]. Nous estimons que cet argument est tout à fait fondé, car l'architecte qui voudrait se prévaloir de l'exonération de la responsabilité *in solidum* n'agit que dans le but de supporter uniquement sa faute propre et non de s'exonérer de toutes fautes.

27 – Exonération de la responsabilité *in solidum* au regard du Code de droit économique. La clause exonératoire de responsabilité *in solidum* étant considérée comme

---

[110]Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 718-725, p. 723; Civ. Nivelles, 24 octobre 1997, *J.L.M.B.*, 2000, pp. 159-163, p. 161; Anvers (19e ch.), 9 octobre 1990, *Entr. et dr*., 1997, pp. 162-165, p. 165; Bruxelles, 25 juin 1986, *Res jur. imm*., 1988, pp. 5-15, pp. 7 et 8. Voyez également les arrêts cités sous E. LEYTENS et W. VAN CUTSEM, *op. cit*., p. 12.

[111]G. BAERT, *op. cit*., p. 238, n° 22; P. RIGAUX, *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, *op. cit.*, pp. 313-314, n° 325.

[112]A. DELVAUX, « Aménagement conventionnel des responsabilités », *Act. dr*., 1992, pp. 374-381, p. 375; B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *op. cit*., p. 374; B. SINDIC, *op. cit*., p. 197, n° 61; M.-A. FLAMME, PH. FLAMME, A. DELVAUX et F. POTTIER, *op. cit.*, pp. 377-378, n° 444.

[113]Civ. Bruxelles (5e ch.), 8 mars 2011, *J.L.M.B*., 2014, pp. 1630-1631, p. 1631; Bruxelles (2e ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 117-143, p. 117; Liège, 27 avril 2007, *R.R.D*., 2007, pp. 25-31, pp. 28 et 29; Liège, 28 juin 2002, *R.R.D*., 2002, pp. 458-461, p. 460; Mons, 19 février 2001, *Inédit*, décision n° 03/103 publiée par extraits in B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (seconde partie) », *J.L.M.B*., 2003, pp. 540-557, pp. 544 et 545.

[114] Civ. Nivelles, 8 avril 2011, *Res jur. imm*., 2011, pp. 239-283, pp. 258 et 259; Liège (20e ch.), 28 juin 2002, *Entr. et dr*., 2003, pp. 105-113, p. 107; A. DELVAUX et D. DESSARD, « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not*., t.IX, Contrats divers, liv. 8, 1991, pp. 1-325, pp. 212et 213, n° 273; B. SINDIC, *op. cit.*, pp. 198-199, nos 61 et 62; R. DE BRIEY, O. JAUNIAUX et M. CLAVIE, « La responsabilité des professionnels en droit de la construction », *in La faute dans différentes branches du droit : Actes de la journée d'étude Paul Rigaux organisée à Louvain-la-Neuve le 10 juin 1999*, pp. 127-169, pp. 166 et 167.

valide tant en doctrine qu'en jurisprudence, nous devons maintenant nous demander si la validité d'une telle clause n'est pas remise en cause au regard du Code de droit économique, lorsque cette clause est stipulée dans une convention conclue avec un consommateur.

On se souviendra que l'article XIV.50, 30° du Code de droit économique prévoit que le titulaire d'une profession libérale ne peut exclure ou limiter, de façon inappropriée, les droits légaux dont bénéficie le consommateur en cas d'inexécution contractuelle de sa part. Bien que la notion qui se dessine derrière l'adjectif « inapproprié » fasse encore l'objet de controverses[115], une clause qui chercherait ainsi à permettre à l'architecte de s'exonérer de la responsabilité *in solidum*, ne nous paraît en rien porter atteinte aux droits légaux du consommateur. En effet, le consommateur bénéficiera toujours d'un recours contre les différents intervenants, mais ce recours devra dès lors être scindé en fonction de la part de responsabilité propre de chacun, comme le prévoit le droit commun. Cette thèse semble être partagée par la doctrine majoritaire[116] et largement soutenue par un récent arrêt de la Cour d'appel de Liège[117].

Si l'on exclut l'application de cet article, remarquons que la clause exonératoire de la responsabilité *in solidum* pourrait encore être considérée comme étant abusive au regard de la définition générale qui est donnée de la clause abusive. L'article 7, §2 de l'ancienne loi du 2 août 2002 prévoyait qu'était abusive toute clause qui n'avait pas fait l'objet d'une négociation individuelle et qui créait un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties, au détriment du consommateur. Ainsi, même si l'on considérait que la clause exonératoire en question créait un déséquilibre significatif, l'architecte pouvait maintenir l'application de la clause en démontrant que ladite clause avait fait l'objet d'une négociation

[115] M. CLAVIE, *op. cit*., p. 31. L'auteur, reconnaissant le recours accru à ce type de clause, s'interroge sur le caractère approprié d'une clause excluant la responsabilité *in solidum*.

[116] A. DELVAUX, *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, Limal, Anthemis, 2009, p. 91; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, B. DEVOS et J. BOCKOURT, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2012, p. 327, n° 419; B. SINDIC, *Ibidem*, p. 200, n° 62; J.-F. HENROTTE et B. DEVOS, « Le contrat d'architecture, un contrat spécial, soumis comme tout autre contrat, à des lois particulières », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 187-324, pp. 228 à 230, n^{os} 82 et 84.

[117] Liège (20^{e} ch.), 20 octobre 2011, *J.L.M.B.*, 2013, pp.847-852, p. 850; C. MARR, « Le paiement : modalité, instrument et imputation », *in Chronique de jurisprudence sur les causes d'exécution des obligations (2000-2013)*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 19-86, pp. 31 et 32.

individuelle spécifique[118]. Cette possibilité avait d'ailleurs été confirmée par la Commission des clauses abusives[119].

Remarquons cependant que le Code de droit économique ne donne pas la même définition générale de la clause abusive dans le cadre d'un contrat conclu entre un consommateur et le titulaire d'une profession libérale. En effet, le Code de droit économique dispose, dans un chapitre relatif aux définitions particulières du Livre XIV[120], qu'est abusive, toute clause qui crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties, au détriment du consommateur. Dès lors, on constate que cette définition ampute la possibilité pour l'architecte de se prévaloir de la clause l'exonérant de la responsabilité *in solidum* en démontrant l'existence d'une négociation individuelle antérieure, si celle-ci crée un déséquilibre manifeste entre les prestations des parties. Est-ce là un simple oubli du législateur ou une réelle volonté de sa part de restreindre l'usage de clauses abusives ? Il ne nous appartient pas de répondre à cette question dans le cadre de nos propos, mais il nous semble que le caractère abusif d'une clause exonératoire de la responsabilité *in solidum,* insérée dans une convention conclue entre un architecte et un consommateur, dépendra dès lors exclusivement de l'appréciation souveraine du juge, sans que l'architecte ne puisse se constituer un quelconque moyen de preuve quant à la négociation de ladite clause.

En outre, il convient également d'insister sur le soin à apporter à la rédaction d'une clause exonératoire de responsabilité *in solidum*. En effet, l'article XIV.49 du Code de droit économique prévoit que l'appréciation du caractère abusif ou non des clauses tient compte de la clarté et de la précision avec lesquelles cette clause est rédigée. Par ailleurs, une telle exigence de clarté et de compréhension est également exigée de la part de la jurisprudence[121]. Celle-ci a déjà estimé qu'une clause, qui se limite simplement à indiquer que l'architecte n'est pas responsable des fautes des autres édificateurs, n'est pas suffisamment claire et précise[122].

---

[118] A. DELVAUX, *Ibidem*, p. 91; B. SINDIC, *op. cit.*, p. 199, n° 62; F. BALON, « L'architecte et la loi relative aux pratiques du marché "immobilier" », *op. cit*., pp. 77-78; G. ERVYN, *op. cit*., p. 9; L.-O. HENROTTE et J.-F. HENROTTE, *L'architecte – contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2e éd., 2013, pp. 170-171, n° 188.

[119] Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 1-35, p. 5.

[120] Art. I.8, 20° du Code de droit économique.

[121] B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, I, 2011, pp. 887-915, pp. 907 et 908.

[122] Bruxelles, 9 décembre 2003, *Inédit*, décision n° 05/634 publiée par extrait in B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *op. cit*., p. 376; A. DELVAUX, *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, *op. cit*., pp. 93-94, n° 85; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, B. DEVOS et J. BOCKOURT, *op. cit.*, p. 325, n° 417.

Par contre, une clause énonçant que « l'architecte n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres édificateurs tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc. En conséquence, l'architecte n'assume aucune responsabilité *in solidum* avec un autre édificateur, dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage »[123], est suffisamment claire et précise dans son libellé pour permettre à l'architecte de s'exonérer valablement de sa responsabilité *in solidum* vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

28 – Recommandation. Enfin, notons également que, depuis quelques années déjà, le Conseil national des architectes conseille aux architectes de prévoir dans leurs conventions une exonération de la responsabilité *in solidum* et prévoit également cette clause d'exonération dans les contrats-types qu'il propose[124]. Cette recommandation à l'attention des architectes peut parfaitement se comprendre au vu de la situation d'injustice dans laquelle peut se retrouver l'architecte, lorsque le maître de l'ouvrage agit *in totum* contre lui et que l'architecte ne peut exercer son action récursoire envers l'entrepreneur suite à l'insolvabilité de ce dernier.

29 – Remise en cause de la position initiale. Cette position, tendant à accepter de manière inconditionnelle les clauses exonératoires de responsabilité *in solidum*, a cependant été battue en brèche par un arrêt récent de la Cour de cassation. Cette dernière, dans son arrêt du 5 septembre 2014, s'est positionnée pour la première fois sur cette problématique en matière de convention passée avec un architecte. La Cour s'est ainsi prononcée de manière explicite en défaveur des clauses excluant la responsabilité *in solidum* en cas de fautes concurrentes. Elle soutient sa position en expliquant que la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur en matière de vices graves portant atteinte à la stabilité du bâtiment (responsabilité décennale fondée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil) relève de l'ordre public et que, par conséquent, il est impossible pour les parties de déroger conventionnellement à la responsabilité *in solidum* en matière de responsabilité décennale. Or une clause exonératoire de la responsabilité *in solidum* vient justement limiter la responsabilité décennale de l'architecte. En effet, le maître de l'ouvrage ne pourrait agir contre l'architecte qu'à

[123]Liège, 28 juin 2002, *R.R.D.*, 2002, pp. 458-461, p. 459; R. DE BRIEY, O. JAUNIAUX et M. CLAVIE, *op. cit.*, p. 166.

[124] Art. 3.6 de la recommandation du 11 octobre 1985 relative à l'application de l'article 20 du règlement de déontologie (Contrat Architecte – Maître de l'ouvrage), *in Code de droit de la construction commenté*, Waterloo, Kluwer, 2010, pp. 96-99, p. 98; A. DELVAUX , B. DE COCQUEAU, B. DEVOS et J. BOCKOURT, *op. cit.*, p. 324, n° 416; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit.*, p. 195; P. HENRY et F. POTTIER, « Causalité et obligation *in solidum* », *op. cit.*, p. 1222.

concurrence de sa faute personnelle et donc, si l'entrepreneur n'est pas solvable, le maître de l'ouvrage ne récupèrera qu'une partie de sa créance, alors même que l'article 1792 du Code civil prévoit que ce dernier a droit à un dédommagement total[125].

Cependant, si la Cour statue sur l'invalidité des clauses exonératoires de responsabilité *in solidum* en matière de responsabilité décennale, on peut en déduire que, pour toute responsabilité ne tombant pas sous l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, c'est-à-dire les défauts de construction ne portant pas atteinte à la stabilité du bâtiment, la clause exonératoire de responsabilité *in solidum* reste entièrement valable. La Cour ne prohibe le recours à d'une telle clause d'exonération que dans l'hypothèse de la responsabilité décennale qui relève de l'ordre public. En définitive, cet arrêt de la Cour ne vient que tempérer le recours à de telles clauses exonératoires de la responsabilité *in solidum*, sans pour autant imposer une prohibition absolue. Cet arrêt vient ainsi conforter la position qui avait déjà été prise par certains auteurs de doctrine[126]. *A contrario*, Maître VERGAUWE estime que la Cour de cassation s'est trompée[127].

C) Comparaison avec le droit français

30 – Une émergence progressive des clauses exonératoires de la responsabilité *in solidum*. Le droit français a lui aussi été confronté à la question de la validité de la responsabilité *in solidum*, ainsi qu'à la question de savoir si l'exonération conventionnelle de celle-ci était possible dans un contrat passé avec un architecte. En France, les partisans et adversaires de la responsabilité *in solidum* s'affrontèrent durant une bonne partie du 20ème siècle. Cette opposition de points de vue prit d'ailleurs une dimension particulièrement importante avec l'arrêt *Lamorcière*[128] qui créa un véritable conflit doctrinal et jurisprudentiel. Ce conflit créa un véritable mouvement de balancier, tant les revirements de jurisprudence

[125] Cass. (1e ch.), 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381; M. REGOUT, M. TIMPERMAN, A. MEULDER et F. PARREIN, *Cour de cassation Belgique – Rapport annuel 2014*, pp. 1-172, p. 31, disponible sur http://justice.belgium.be/fr/binaries/Rapport%20Annuel%20Cour%20de%20cassation%202014%20_tcm421-266512.pdf (consulté le 3 juillet 2015).

[126] A. DELVAUX, *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, *op. cit.*, p.47, n° 40; B. KOHL, « L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité », *op. cit.*, pp. 402 et 403, n° 24; L.-O. HENROTTE et J.-F. HENROTTE, *L'architecte – contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, *op. cit.*, p. 433, n° 573.

[127] Voyez l'Annexe, n° 1.

[128] Cass Civ., 19 juin 1951, *S.*, 1952, pp. 89-96.

furent fréquents[129]. En doctrine, certains auteurs soulevaient que l'un des effets directs du contrat était le droit pour le créancier à obtenir la satisfaction des engagements qui avaient fait l'objet de l'accord entre les parties et, qu'à ce titre, il serait inconcevable qu'une solidarité prétorienne, donc non prévue par les parties dans leur convention, puisse bénéficier au créancier, au préjudice de l'article 1202 du Code civil[130]. Il aura fallu attendre les années 1970 pour que la doctrine hostile à ce principe finisse par se résigner. C'est à cette époque que la responsabilité *in solidum* a finalement été consacrée par la jurisprudence française[131].

Le droit français s'est alors interrogé sur la possibilité pour l'architecte de s'exonérer de cette responsabilité *in solidum* dans une clause contractuelle. Bien qu'en Belgique, la possibilité d'exonération de la responsabilité *in solidum* de l'architecte était déjà largement partagée par la jurisprudence et la doctrine, la Cour de cassation française s'opposait à la validité d'une telle exonération, sans pour autant donner d'explication à ce refus[132]. Ce n'est que très récemment, en 2013, que la jurisprudence française s'est assouplie. En effet dans deux décisions, l'une de la Cour d'appel de Bordeaux[133], l'autre de la Cour de cassation[134], il a été admis que l'architecte pouvait se prévaloir valablement d'une clause contractuelle l'exonérant de sa responsabilité *in solidum*. Les Cours rappellent qu'une telle clause n'exonérait en rien l'architecte des conséquences directes de ses fautes personnelles et que celui-ci restait tenu à la réparation de sa part du dommage[135].

---

[129] Cour d'appel de Paris (1e ch.), 30 mars 1973, *D.S.*, 1974, pp. 116-118, p. 117; J. PÉRILLEUX, « L'obligation *in solidum* entre passé et avenir », *in Liber amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 513-542, p. 514, n° 3; J.-L. FAGNART, « L'obligation "in solidum" dans la responsabilité contractuelle », *op. cit.*, p. 240, n° 6; M. VANQUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid. Een methodologische en positief-rechtelijke analyse*, Bruxelles, Elsevier-Sequoia, 1972, pp. 374-375, n° 654.

[130] J. HUET, « L'obligation *in solidum* et le jeu de la solidarité dans la responsabilité des constructeurs », *REDRIM*, 1983, pp. 11-17, p. 13, nos 8 et 9; M. DARNET, S. GENDRE et L. DEPUY, *L'architecte : pratiques professionnelles et responsabilités*, Paris, Litec, 2005, p. 138, n° 376.

[131] Cass. Civ. (3e ch.), 7 janvier 1971, *Sem. jur.*, 1971, p. 37; Cass. Civ. (3e ch.), 17 juillet 1968, *Sem. jur.*, 1969, n° 15932; Cass. Civ, 29 novembre 1968, *Bull. civ.*, 1969, pp. 389-390, p. 390; Cass. Civ., 25 janvier 1960, *Bull. civ.*, 1961, pp. 36-40, p. 38; D. RAYNAUD, « Note », note sous Paris (1e ch.), 30 mars 1973, *D.S.*, 1974, I, pp. 118-123, p. 118; G. CORNU, « Contrats spéciaux », *Rev. trim. dr. civ.*, 1965, pp. 665-675, p. 672, n° 4.

[132] Cass. Civ. (3e ch.), 25 novembre 1987, *Sem. jur.*, 1988, p. 45; Cass. Civ. (3e ch.), 18 juin 1980, *Sem. jur.*, 1980, p. 331; M.-A. FLAMME et PH. FLAMME, *Le contrat d'entreprise – Quinze ans de jurisprudence (1975-1990)*, *op. cit.*, p. 180, n° 232.

[133] Cour d'appel de Bordeaux, 28 mars 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000027495037 (consulté le 24 novembre 2014).

[134] Cass. Civ. (3e ch.), 19 mars 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027213713&fastReqId=1057970090&fastPos=1 (consulté le 24 novembre 2014).

[135] L. DI MARTINO, « Architectes, pensez à insérer dans vos contrats une clause pour vous prémunir des conséquences de la condamnation *in solidum* », *Cahiers de la profession*, n° 48, 2013, pp. 1-32, p. 25.

Section 3. Limitation ou exonération de la responsabilité de l'architecte déchargé d'une partie de sa mission.

31 – Responsabilité en cas de mission partielle. Nous avons vu que l'architecte pouvait être chargé par le maître de l'ouvrage d'une mission complète ou d'une mission partielle. Bien qu'il existe une présomption de mission complète dans le chef de l'architecte, il est cependant tout à fait possible que le maître de l'ouvrage ait entendu limiter le rôle de l'architecte dans le cadre de la réalisation des travaux, en ne lui confiant qu'une partie des missions pouvant incomber aux architectes sur base de la loi la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Ainsi, il est tout à fait possible, par exemple, qu'un architecte ne se voit confier qu'une mission d'établissement des plans, sans devoir assurer la mission de contrôle, cette dernière devant cependant obligatoirement être assurée par un autre architecte[136].

Lorsque l'architecte est ainsi déchargé d'une partie de sa mission par le maître de l'ouvrage, il peut limiter sa responsabilité aux seules fonctions qu'il conserve effectivement. En outre, cette limitation de responsabilité est tout à fait possible en ce qui concerne la responsabilité décennale puisque cette responsabilité décennale ne s'applique qu'à l'intérieur des limites que les parties ont données à la mission de l'architecte[137]. Comme le dit à très juste titre Y. HANNEQUART : « Par l'effet de l'intervention d'autrui, se rétrécit le champ d'application de ce qu'il lui [l'architecte] faut exécuter en propre, mais augmente au contraire celui du devoir de conseil et d'assistance »[138].

---

[136] A. DE CALUWÉ et H. DEVOGELE, « Interférence des responsabilités de l'architecte et de l'ingénieur », *J.T.*, 1967, pp. 587-589, p. 589; B. LOUVEAUX, « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *op. cit.*, p. 334; G. ERVYN, *op. cit.*, p. 7; I. DURANT, « Le monopole légal conféré à l'architecte », *in L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 14-16, n^{os} 9 et 10; J.M. GERADIN, « Les difficultés provoquées par le maître de l'ouvrage », *in Droit de la construction*, Gand, Story-Scientia, 1991, pp. 1137-1150, pp. 1148 et 1149.

[137] Bruxelles (2^{e} ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 117-143, p. 131; A. DE CALUWÉ et H. DEVOGELE, *Ibidem*, p. 589; B. LOUVEAUX, « Inédits du droit de la construction III (troisième partie) », *J.L.M.B.*, 2006, II, pp. 1659-1692, p. 1669; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », note sous Cass. (1^{e} ch.), 3 mars 1978, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 181-217, p. 4; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit.*, p. 357, n° 493.

[138] Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, Liège, Editions du jeune barreau, 1985, p. 80, n° 105.

Section 4. Limitation ou exonération de la responsabilité de l'architecte pour les fautes des spécialistes qu'il se substitue

32 – Nécessité grandissante du recours à des spécialistes. La complexité de plus en plus accrue des techniques de construction, couplée au besoin de mettre sur pied un projet cohérent et de qualité, pousse souvent l'architecte à faire appel à des intervenants spécialisés (géologue, ingénieur en béton armé, spécialiste des fondations ou de l'isolation,...), tant dans le cadre d'une mission d'ensemble que d'une mission partielle[139]. Se pose dès lors la question de savoir si l'architecte peut se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage pour les fautes desdits spécialistes.
Remarquons, à titre liminaire, que deux situations peuvent se présenter. La première, dans laquelle le spécialiste contracterait directement avec le maître de l'ouvrage, ne semble pas poser de problème puisque le spécialiste sera contractuellement responsable à l'égard du maître de l'ouvrage, et non l'architecte, qui est tiers à cette convention. La deuxième hypothèse est celle dans laquelle le spécialiste traite avec l'architecte, lui-même dans les liens contractuels avec le maître de l'ouvrage. De la sorte, le maître de l'ouvrage n'est contractuellement lié qu'à l'architecte[140]. C'est cette seconde hypothèse que nous analyserons ci-après.

33 –Droit commun et loi particulière. En principe, sur base des articles 1384, alinéa 3 et 1797 du Code civil, l'architecte est contractuellement tenu vis-à-vis du maître de l'ouvrage des fautes commises par ceux qu'il se substitue dans le cadre de l'exercice de sa mission[141], engageant ainsi sa responsabilité contractuelle du fait d'autrui. Cependant, les articles 1384 et 1797 du Code civil sont supplétifs de volonté, ce qui signifie que les parties peuvent conventionnellement y déroger, notamment par l'insertion d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité pour les fautes de ceux que l'architecte se substitue. Par contre,

[139] A. DELVAUX, *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, *op. cit*., pp. 47-48; B. BOUBLI, *La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs*, Paris, Editions du J.N.A., 1979, p. 83, n[os] 127-127; P. RIGAUX, *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, *op. cit*., p. 35, n° 30; V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, « Aansprakelijkheid in de bouwsector : alleen voor eigen fout of ook voor fout van anderen ? », *Entr. et dr*., 1984, pp. 19-37, p. 32, n° 27 et p. 33, n° 29.
[140] A. DE CALUWÉ et H. DEVOGELE, *op. cit*., p. 588.
[141] B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, Coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2009, p. 131, n° 147; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *in La sous-traitance*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 75-104, p. 94; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *op. cit*., pp. 184-185, n° 3; R. DEMOGUE, *Traité des obligations en général*, t. 5, Paris, Librairie Arthur Rousseau, 1925, pp. 132-133, n[os] 928-929.

nous avons déjà mentionné que l'article XIV.50, 13° du Code de droit économique prévoit expressément que sont nulles les clauses par lesquelles la personne exerçant une profession libérale cherche à limiter ou s'exonérer de sa responsabilité en cas d'inexécution de son obligation suite à un dol ou une faute lourde de sa part ou de la part de ses préposés ou mandataires.

Notons, dans un premier temps, que cet article s'appliquerait uniquement dans le cadre d'une relation contractuelle entre un architecte et un consommateur et non pas lorsqu'un architecte contracte avec un autre professionnel. Ensuite, cet article prévoit une impossibilité d'exonération des fautes lourdes ou du dol de ses préposés ou mandataires, ce qui signifie qu'une clause limitative ou exonératoire serait tout à fait valide dans le cas d'une faute légère, occasionnelle, de la part de ceux-ci. Enfin, nous constatons que ledit article vise expressément et exclusivement les préposés ou mandataires. Or, si l'architecte recours aux services de spécialistes, ceux-ci ne seront en aucun cas ses mandataires puisqu'ils ne poseront aucun acte juridique en son nom et pour son compte. Il est éventuellement possible que les spécialistes soient considérés comme les préposés de l'architecte, si un lien de subordination existe entre eux, et ce, même si, en vertu de ses compétences propres, le préposé possède une certaine indépendance dans l'exercice de ses fonctions ou possède des qualifications que ne possède pas son commettant[142].

Mais force est de constater que, la plupart du temps, l'architecte prendra soin de déléguer certaines tâches à des sous-traitants spécialisés. Cette hypothèse de sous-traitance n'est pas expressément visée par l'article XIV.50, 13° du Code de droit économique, ce qui signifie, selon nous, qu'elle n'est pas soumise à la prohibition des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité visée par cet article, puisque cette loi particulière, dérogatoire au droit commun, est de stricte interprétation. Bien que notre point de vue ne soit pas partagé par J. WILLEMS, qui estime que l'architecte est tenu vis-à-vis du maître de l'ouvrage pour les fautes commises par ceux qu'il se substitue, en ce compris les sous-traitants[143], une doctrine

[142] B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *Ibidem*, pp. 134-135, n° 153;,P. HENRY et V. D'HUART, « La responsabilité du commettant et la sous-traitance », *Act. dr.*, 1992, pp. 177-202, p. 179.
[143] J. WILLEMS, « Les responsabilités et les moyens de pression », *Act. dr.*, 1991, pp. 1170-1200, p. 1190.

majoritaire semble faire écho à nos propos, estimant en effet que le libellé de cette disposition est malheureux en ce qu'il ne vise pas les sous-traitants[144].

34 – Intervention jurisprudentielle et doctrinale. Dans un tel flou concernant la validité d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité pour les fautes commises par un sous-traitant, la Cour de cassation est intervenue par un arrêt du 3 mars 1978[145]. Dans cet arrêt, la Cour se penchait sur un cas dans lequel le demandeur soutenait qu'il avait chargé un architecte d'une mission complète et que cet architecte, dans le cadre de cette mission, avait eu recours à l'intervention d'un bureau d'études spécialisé en matière de béton armé pour la confection de la piscine. Le défendeur avançait que les calculs de résistance du béton fournis par le bureau d'étude étaient erronés, car la résistance du béton était trop faible. Il y avait dès lors une faute de conception de la part du sous-traitant de l'architecte, raison pour laquelle le défendeur refusait de payer les honoraires de l'architecte, celui-ci devant répondre des fautes d'exécution de son sous-traitant.

La Cour trancha ce litige en invoquant qu'au vu de la haute technicité de ces études, l'architecte pouvait se décharger, même implicitement, de sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage pour les fautes relatives aux études techniques et calculs de résistance de matériaux dont il était question, pour autant que, dans un premier temps, le choix du spécialiste effectué par l'architecte était, de notoriété publique, un bon choix et que, dans un second temps, la faute commise par ce spécialiste était de telle nature que, nonobstant les connaissances professionnelles de l'architecte, il lui était impossible de découvrir cette faute.

A la suite de cet arrêt, doctrine et jurisprudence se sont empressées de commenter la prise de position de la Cour de cassation. Si, avant cet arrêt du 3 mars 1978, la doctrine reconnaissait à l'architecte la faculté de déléguer certaines tâches issues de son monopole légal, les auteurs restaient encore divisés sur la responsabilité qui devait lui incomber en cas de faute de la part du spécialiste. Certains auteurs estimaient qu'une telle délégation n'était possible que si l'architecte restait pleinement responsable des prestations effectuées par les spécialistes qu'il s'était substitué, quand bien même il ne serait pas capable d'en vérifier la correcte

[144] E. DIRIX, « Bezwarende bedingen », *DAOR*, 1992, pp. 31-44, p. 39; E. MONTERO, *op. cit.*, p. 420, n° 34; M. COIPEL, *op. cit.*, p. 187, n° 279; P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *op. cit.*, p. 810; S. STIJNS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY, *op. cit.*, p. 733, n° 127.
[145] Cass. (1e ch.), 3 mars 1978, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 176-181.

exécution[146]. D'autres estimaient qu'il serait anormal d'imposer à l'architecte une responsabilité pour des tâches qui excèdent sa compétence[147]. L'arrêt de la Cour est donc venu couper court à ces discussions doctrinales, en affirmant la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en faveur de l'architecte pour les tâches qui seraient confiées à des spécialistes.

En outre, l'arrêt envisage que l'architecte puisse s'exonérer de sa responsabilité pour les tâches confiées à un spécialiste, même si cette décharge de responsabilité se fait implicitement. Cette limitation ou exonération implicite nécessite en effet que l'architecte stipule expressément dans le cahier des charges qu'il n'a pas les connaissances techniques nécessaires et qu'en conséquence il délègue certaines tâches spécialisées[148]. Une telle stipulation étant faite, il ne serait pas indispensable que la limitation ou l'exonération de responsabilité soit expressément mentionnée, puisque celle-ci, par la stipulation faite dans le cahier des charges, serait implicite[149]. Certains auteurs critiquent cependant cette décharge implicite de responsabilité en pointant du doigt le fait qu'il est douteux que le maître de l'ouvrage ait bien compris la portée de cette clause en ce sens[150].

35 – Une exonération, mais pas sans conditions. On s'aperçoit que la Cour ne tranche pas en faveur d'une exonération inconditionnelle, puisque, pour pouvoir prétendre à celle-ci, l'architecte doit répondre à une double condition.

Dans un premier temps, l'architecte ne pourra se prévaloir d'une telle clause limitative ou exonératoire de responsabilité que s'il a consulté un spécialiste qui était, de notoriété publique, un bon spécialiste. La Cour semble apprécier la responsabilité de l'architecte quant

---

[146] A. DE CALUWÉ et H. DEVOGELE, *op. cit.*, p. 588.

[147] J.-P. VERGAUWE, « L'architecte », *Guide de droit immobilier*, t. IV, Les prestations de services, Section IV.2.-3, 2009, pp. 13-17, p. 13; Y. HANNEQUART et L. WESTHOF, *L'ingénieur*, Bruges, La Charte, 1972, p. 13, n° 20.

[148] Liège, 12 février 1980, *Res jur. imm.*, 1981, pp. 7-12, p. 8; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *op. cit.*, p. 93; G. VRANCKX, « Le contexte légal de la responsabilité de l'architecte », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 135-140, p. 136; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *op. cit.*, p. 120; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *op. cit.*, p. 191.

[149] E. KRINGS, « Opmerkingen », obs. sous Cass. (1e ch.), 3 mars 1978, *Entr. et dr.*, 1981, pp. 268-278, p. 273; M.-A. FLAMME et PH. FLAMME, « Le droit des constructeurs (architectes, entrepreneurs, ingénieurs, promoteurs) : analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 1-390, p. 271, n° 297.

[150] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *op. cit.*, p. 209, n° 24; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit.*, p. 391, n° 538.

au choix du spécialiste en assimilant l'architecte à un profane, alors qu'il paraît plus logique que cette appréciation se base sur la prudence et la diligence dont il aurait dû faire preuve en vertu de sa qualité d'architecte[151]. C'est la raison qui pousse E. DIRIX à insister sur le choix manifestement erroné et malavisé que n'aurait pas commis un entrepreneur normalement prudent[152].

Cette exigence quant au choix du spécialiste est tout à fait compréhensible puisque, si l'architecte ne répondait pas de la qualité de ce choix, cela pousserait inévitablement le maître de l'ouvrage à devoir traiter directement avec le spécialiste. A cet égard, l'architecte n'assume pas une obligation de résultat, mais uniquement une obligation de moyen, alors que le spécialiste, présumé apte à déceler les vices de son ouvrage, assume une obligation de résultat[153].

Remarquons tout de même que, lorsque le maître de l'ouvrage désigne lui-même un spécialiste auquel devra avoir recours l'architecte, ce dernier ne pourrait se prévaloir du fait qu'il n'a pas effectué lui-même le choix du technicien pour échapper à sa responsabilité quant au choix du spécialiste, puisqu'il assume, dans ses prérogatives légales, un devoir de conseil et d'assistance du maître de l'ouvrage. Il est donc de son devoir de conseiller le maître de l'ouvrage quant au choix d'un bon spécialiste. La seule atténuation à ce principe serait l'hypothèse dans laquelle le maître de l'ouvrage est notoirement compétent en la matière[154]. Selon nous, l'architecte pourrait également atténuer ce principe s'il arrive à démontrer que, nonobstant le respect de son devoir de conseil et d'assistance à l'égard du maître de l'ouvrage dans le cadre du choix du spécialiste, le maître de l'ouvrage n'a délibérément pas tenu compte de ses conseils et a donc imposé un sous-traitant à l'architecte. Il nous paraîtrait effectivement étrange que l'architecte, ayant respecté les obligations mises à sa charge par la loi, soit tenu

---

[151] Bruxelles (5e ch.), 11 mars 1988, *Entr. et dr*., 1988, pp. 318-321, p. 319; J.-P. VERGAUWE, « L'architecte », Section IV.2.-3, *op. cit.*, p. 14; M. HAYMERYCK et K. UYTTERHOEVEN, « Actuele ontwikkelingen inzake de taken en de aansprakelijkheden van de architect (2000-2007) », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 147-190, p. 176, n° 53; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *Ibidem*, pp. 196, n° 12.

[152] E. DIRIX, « De aansprakelijkheid van de aannemer voor opdrachten uitgevoerd door een studiebureau », obs. sous Bruxelles (5e ch.), 11 mars 1988, *Entr. et dr*., 1988, pp. 322-324, p. 322, n° 2.

[153] P. RIGAUX, *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, *op. cit*., pp. 47-49, nos 42 et 49; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, *op. cit*., p. 77, n° 99.

[154] Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 718-725, p. 724; J. WILLEMS, *op. cit*., p. 1191; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *Ibidem* p. 196. Voyez également l'Annexe, n° 4.

pour responsable du choix d'autrui. Notre point de vue semble être partagé par la doctrine qui estime que l'architecte reste tenu du choix effectué par le maître de l'ouvrage, à moins qu'il n'ait formulé des réserves quant au spécialiste désigné par ledit maître de l'ouvrage[155].

Dans un second temps, notons que l'architecte ne peut se mettre à l'abri de toute faute commise par le spécialiste auquel il aurait recours. L'architecte ne pourra limiter ou exonérer sa responsabilité que si les fautes commises par le spécialiste échappent à sa compétence, c'est-à-dire les fautes qu'il était incapable de déceler par lui-même. Cette faculté de déceler les fautes du spécialiste s'appréciera en fonction de la formation effective de l'architecte, de sorte qu'on attendra d'un ingénieur-architecte qu'il découvre d'éventuelles erreurs de calculs plus facilement qu'un architecte[156]. La Cour d'appel de Bruxelles a très bien résumé cette exigence dans son arrêt du 21 janvier 1969, dans lequel la Cour estimait que le spécialiste assumait une responsabilité plus rigoureuse que l'architecte, étant donné que ce spécialiste acquérait, dans la sphère de sa spécialisation, une science et une pratique qui ne sont pas familière à l'architecte[157]. Précisons qu'il en serait autrement si l'architecte se réservait formellement l'agréation des plans et calculs du spécialiste, puisque, dans ce cas-là, l'architecte ne pourrait se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité puisqu'il serait responsable des éventuelles erreurs commises par ledit spécialiste. Sa responsabilité serait dès lors retenue *in solidum* avec celle du spécialiste[158].

36 – Conception et contrôle : deux phases complémentaires. Cette double exigence fixée par la Cour, permettant à l'architecte de valablement limiter ou s'exonérer de sa responsabilité pour les tâches qu'il confierait à un spécialiste, s'applique tant pour une mission de conception et d'élaboration des plans que pour une mission de contrôle. En effet, si l'on conçoit aisément qu'il faille recourir à un spécialiste lors de la conception initiale du projet,

---

[155] J. WILLEMS, *Ibidem*, p. 1191; M.-A. FLAMME, « De quelques problèmes controversés du droit de la construction », *Entr. et dr*., 1984, pp. 6-19, p. 17, n° 20.

[156] Bruxelles (2e ch.), 8 mai 1980, *J.T*., 1980, p. 617; E. KRINGS, « Opmerkingen », *op. cit*., p. 270; J. WILLEMS, *op. cit*., p. 1192; J.-P. VERGAUWE, « L'architecte », Section IV.2.-3, *op. cit.*, p. 15; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *Ibidem*, p. 198; V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, *op. cit*., p. 34, n° 3; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, *op. cit*., p. 47, n° 62.

[157] Bruxelles (2e ch.), 21 janvier 1969, *Entr. et dr*., 1969, pp. 218-223, p. 223; M.-A. FLAMME, « De la répartition des responsabilités entre les constructeurs », *in Le droit de la construction et de l'urbanisme*, Liège, Editions du Jeune Barreau, 1976, pp. 9-101, p. 39; P. RONSE, « La responsabilité de l'entrepreneur sous-traitant spécialiste », obs. sous Civ. Bruxelles, 25 janvier 1977, *Entr. et dr*., 1986, pp. 131-138, p. 134, n° 5.

[158] Bruxelles (2e ch.), 21 septembre 1979, *J.T*., 1981, pp. 28-29, p. 28.

son intervention peut également être requise pour contrôler l'exécution qui a été faite sur base des plans dressés par l'architecte.

Il arrive donc fréquemment que les spécialistes, qui sont intervenus lors de la mission d'élaboration des plans, interviennent également lors du contrôle de l'exécution de ceux-ci. En effet, lorsque l'architecte recourt à l'intervention d'un spécialiste lors de la mission de conception, on ne comprendrait pas que cet architecte, qui, par hypothèse, n'a pas les compétences nécessaires dans cette discipline particulière, doive contrôler lui-même le travail du spécialiste. On ne comprendrait pas plus que l'architecte doive faire appel à un second spécialiste pour contrôler les prestations du premier. Dans ce cas, pourquoi ne pas faire contrôler ce second spécialiste par un troisième ? De telles exigences seraient déraisonnables, à moins que l'architecte ait réellement un doute quant à la qualité de la prestation fournie par le spécialiste auquel il a eu recours. Ainsi, l'architecte pourra se décharger de sa mission de contrôle envers le spécialiste, de la même manière qu'il lui a délégué les tâches spécialisées dans le cadre de la mission de conception et d'élaboration des plans[159].

On appliquera ici *mutatis mutandis* les principes posés par l'arrêt du 3 mars 1978, quant aux fautes qui pourraient survenir lors du contrôle de la part du spécialiste, à savoir que l'architecte pourra se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité pour les fautes du spécialiste, pour autant que le spécialiste soit notoirement un spécialiste compétent en la matière et que le contrôle dépasse les compétences professionnelles de l'architecte[160], ce qui sera assez aisé à établir puisqu'on ne comprendrait pas que l'architecte, qui a dû recourir à un spécialiste pour l'établissement des plans en raison de la haute technicité des compétences, devienne compétent dès lors qu'il s'agit de contrôler ces prestations.

37 – Coordination et supervision : la limite à l'exonération. Bien que l'architecte puisse limiter ou s'exonérer de sa responsabilité pour des tâches, dépassant ses compétences, qu'il

[159] I. DURANT, *op. cit.*, p. 27, n° 20; J.-P. VERGAUWE, « L'architecte », Section IV.2.-3, *op. cit.*, p. 14; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « La conception de l'ouvrage », *Act. dr.*, 1991, pp. 957-976, p. 960; M.-A. FLAMME, « De la répartition des responsabilités entre les constructeurs », *op. cit.*, pp. 29-30; M.-A. FLAMME et PH. FLAMME, « Le droit des constructeurs (architectes, entrepreneurs, ingénieurs, promoteurs) : analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *op. cit.*, p. 269.

[160] J. WÉRY, « Le statut de l'architecte : le nouveau règlement de déontologie », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 13-49, p.40; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « La conception de l'ouvrage », *Ibidem*, p. 960.

aurait confiées à un spécialiste notoirement compétent, il constitue par excellence l'homme de la synthèse et de l'objectif final des travaux, ce qui signifie qu'il revêt une responsabilité résiduaire et devra se préoccuper de l'adéquation et de la convergence de tous les actes de conception et d'exécution, même si ceux-ci sont posés par d'autres intervenants comme les spécialistes. L'architecte devra notamment veiller à éviter les contrariétés entre des objectifs techniquement inconciliables ou encore des méthodes ou des matériaux qui s'accordent mal. En définitive, la mission de l'architecte dépasse la partie des tâches qui lui ont été confiées, de sorte qu'il ne pourrait se désintéresser des travaux de conception ou de contrôle effectués par d'autres que lui[161]. Il s'agit d'un rôle à l'égard duquel aucune exonération de responsabilité n'est admise[162].

Ce rôle de coordinateur et de superviseur de l'ensemble entraîne une responsabilité particulièrement lourde dans le chef de l'architecte, mais il s'agit de la contrepartie du monopole que la loi lui confère et du minimum en-dessous duquel, nonobstant la volonté des parties, le rôle et la responsabilité de l'architecte ne peuvent pas descendre[163]. Cependant, comme a pu nous le démontrer la jurisprudence[164], il est assez aisé de mettre en cause la responsabilité de l'architecte dans le cadre de son rôle de coordinateur/superviseur de l'ensemble[165]. Ainsi, même si l'architecte respectait la double condition lui permettant de se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité pour les tâches dont il se déchargerait sur un spécialiste, sa responsabilité pourrait encore être mise en cause sur base de son rôle de coordinateur/superviseur, venant ainsi mettre à mal ladite clause limitative ou exonératoire.

---

[161] Bruxelles (2e ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 117-143, p. 255; A. DELVAUX et D. DESSARD, *op. cit.*, p. 197, n° 251; E. KRINGS, « Opmerkingen », *op. cit.*, p. 272; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *op. cit.*, p. 93; J. WILLEMS, *op. cit.*, p. 1192; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, *Ibidem*, pp. 115 et 120; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « La conception de l'ouvrage », *Ibidem*, pp. 964-965; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, *op. cit.*, p. 79, n° 103.

[162] Bruxelles (2e ch.), 8 mai 1980, *J.T.*, 1980, p. 617; Bruxelles (5e ch.), 5 janvier 1979, *Entr. et dr.*, 1979, pp. 160-163, p. 162; A. DELVAUX, B. DE COCQUEAU, F. POTTIER et R. SIMAR, « La responsabilité des professionnels de la construction», *Responsabilités – Traité théorique et pratique*, titre II, liv. 23, vol. 1, 2009, pp. 3-128, p. 31, n° 224.

[163] J.-P. VERGAUWE, « De aansprakelijkheid "in solidum": van verantwoordelijkheid naar herstelplicht », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 107-134, p. 129; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *op. cit.*, p. 198, n° 14 et p. p. 217, n° 32.

[164] Civ. Bruxelles (12e ch.), 12 janvier 1971, *Entr. et dr.*, 1972, pp. 22-24, p. 23; Civ. Anvers (6e ch.), 4 novembre 1970, *Entr. et dr.*, 1972, pp. 25-29, p. 27; Bruxelles (2e ch.), 21 janvier 1969, *Entr. et dr.*, 1969, pp. 218-223, p. 223.

[165] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *op. cit.*, p. 207, n° 21.

38 – Et la responsabilité décennale dans tout ça ? L'originalité de cet arrêt réside dans la possibilité pour l'architecte de s'exonérer ou à tout le moins de limiter sa responsabilité, en ce compris la responsabilité décennale établie par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Ce n'est que dans la mesure de la haute technicité de certains problèmes et de l'incompétence professionnelle de l'architecte qu'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité est compatible avec le prescrit des articles 1792 et 2270 du Code civil. En effet, les intérêts d'ordre public que cherche à protéger la responsabilité décennale paraissent sauvegardés si les problèmes qui échappent à la formation de l'architecte sont résolus par une personne dont la compétence dépasse celle de l'architecte en la matière[166]. Par contre, pour tout ce qui rentre dans sa compétence propre, l'architecte restera soumis à la responsabilité décennale, en ce compris pour les obligations qui découlent de son rôle de coordinateur/superviseur de l'ensemble. En définitive, la responsabilité décennale de l'architecte pourra encore facilement être invoquée sur base de cette responsabilité résiduaire.

39 – Un arrêt de principe suivi par tous...ou presque. Au vu de l'absence de commentaires doctrinaux ou de décisions jurisprudentielles venant remettre en cause les principes énoncés par la Cour de cassation dans son arrêt du 3 mars 1978, il nous semble tout à fait légitime de penser que les enseignements qui ont été développés ci-avant n'ont pas rencontré d'opposition quant à leur validité. Les conditions énoncées par la Cour de cassation dans son arrêt du 3 mars 1978 ont d'ailleurs été répétées par elle dans un arrêt postérieur[167].

La seule exception, que nous avons pu trouver, réside dans un arrêt du 15 mars 1983 de la Cour d'appel de Mons, dans lequel cette dernière semble être particulièrement hostile quant à la délégation de tâches à un spécialiste puisqu'elle estime qu'une telle délégation, par laquelle l'architecte entend se dégager de sa responsabilité, compromet l'ordre public et est inconciliable avec la bonne foi dans l'exécution du contrat. Elle précise que cette hostilité se comprend d'autant mieux lorsque la clause limitative ou exonératoire de responsabilité est

[166] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », *Ibidem*, pp. 194 et 200; M.-A. FLAMME et PH. FLAMME, « Le droit des constructeurs (architectes, entrepreneurs, ingénieurs, promoteurs) : analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *op. cit*., p. 269, n° 296; P. RIGAUX, « Note », note sous Mons, 15 mars 1983, *RDC*, 1984, pp. 287-294, p. 293; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction*, *op. cit*., p. 391, n° 539.

[167] Cass. (1e ch.), 1er avril 1982, *Pas*., 1982, pp. 909-913, p. 910-912.

stipulée au profit de membres de professions libérales et tout particulièrement des architectes, dont le monopole légal exclut toute exonération de responsabilité[168].

La position prise par la Cour d'appel doit cependant être remise dans son contexte, puisque, dans le cas d'espèce, l'architecte, face à des problèmes dépassant sa compétence, s'était déchargé de sa responsabilité sur un spécialiste qui n'était autre que l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux. Or l'article 6 de la loi du 20 février 1939 relative à la protection du titre et de la profession d'architecte prévoit que l'exercice de la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur[169]. Ainsi, l'architecte, en stipulant une clause exonératoire de responsabilité, se déchargeait de toute responsabilité quant aux tâches réalisées par l'entrepreneur spécialiste, alors qu'une loi d'ordre public prescrivait que ce dernier ne pouvait exercer quelque prérogative relevant du monopole de l'architecte. Cette précision permet de mieux comprendre l'hostilité de la Cour, dans le cas d'espèce, à l'égard des clauses limitatives ou exonératoires stipulées par l'architecte.

Dans l'hypothèse où l'architecte limiterait ou s'exonérerait de sa responsabilité pour les tâches confiées à un entrepreneur spécialiste, la jurisprudence et la doctrine estiment que pareille décharge de responsabilité ne serait pas possible au regard de la loi du 20 février 1939 et qu'une telle clause pourrait aggraver la responsabilité de l'entrepreneur, sans pour autant diminuer celle de l'architecte[170]. Hormis ce cas particulier, les enseignements de la Cour de cassation dans l'arrêt du 3 mars 1978 semblent donc partagés. La Commission des clauses abusives a d'ailleurs considéré qu'une clause prévoyant que « le concepteur n'est responsable ni de l'exécution de l'étude, ni des retards, fautes ou modifications de ces études, ni du contrôle des travaux en rapport avec les études spécialisées » pouvait être considérée comme abusive si cette clause avait pour but de stipuler une exonération totale de la responsabilité de l'architecte, en ce compris en cas de choix erroné du spécialiste, de mauvaise coordination des

---

[168] Mons, 15 mars 1983, *RDC*, 1984, pp. 283-287, p. 286; P. RIGAUX, *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, *op. cit.*, p. 315.

[169] R. VAN STAEY, K. VAN BAARLE, A. DONCK et L.P. SUETENS, *Juridische aspecten van het bouwbedrijf*, Leuven, Faculteit Rechtsgeleerdheid Leuven, 1970, p. 19.

[170] Cass (1e ch.), 21 septembre 1979, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 487-491, p. 491; Cass. (1e ch.), 26 janvier 1978, *Pas.*, 1978, pp. 614-617, p. 616; Cass. (1e ch.), 27 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, pp. 504-510; M.-A. FLAMME, « Du devoir de surveillance de l'architecte et des clauses d'exonération de sa responsabilité », note sous Cass. (1e ch.), 27 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, pp. 510-543, pp. 542 et 543, n° 32; Y. HANNEQUART, « La responsabilité de l'architecte face aux immixtions du maître de l'ouvrage et face au promoteur », note sous Cass (1e ch.), 21 septembre 1979, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 491-518, p. 496, n° 6. *Conta* : A. DELVAUX et D. DESSARD, *op. cit.*, p. 199, n° 254; K. UYTTERHOEVEN, « De aansprakelijkheid van de architect », *in Handboek Bouwrecht*, Bruxelles, La Charte, 2004, pp. 850-858, p. 855.

différentes études ou encore des fautes qu'il aurait dû constater vu ses connaissances professionnelles[171].

40 – Clause limitative ou exonératoire : une impasse pour le maître de l'ouvrage. Nous ne pouvons passer sous silence l'impasse que peuvent créer les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage, lorsque l'architecte se substitue un spécialiste pour certaines tâches techniques. Cependant, aborder ce point en profondeur dépasserait le cadre de notre étude. Limitons-nous à remarquer que deux situations peuvent se présenter. La première est celle dans laquelle le maître de l'ouvrage a contracté directement avec le sous-traitant spécialiste. Dans ce cas, la responsabilité contractuelle de ce dernier sera engagée si son inexécution fautive a généré un dommage à l'égard du maître de l'ouvrage. La seconde situation, plus problématique, est celle dans laquelle le sous-traitant a contracté avec l'architecte[172].

Dans cette seconde situation, si l'architecte a pris le soin de s'exonérer de sa responsabilité concernant les fautes du sous-traitant spécialiste, le maître de l'ouvrage se verra privé de tout recours, puisque celui-ci ne disposera pas d'un recours contractuel à l'égard de l'architecte en vertu de la clause exonératoire, mais il ne disposera pas non plus d'un recours envers le spécialiste Ce dernier n'ayant pas contracté directement avec le maître de l'ouvrage, il est considéré comme un tiers à l'égard du maître de l'ouvrage. Il s'agit là d'une simple application du principe de la relativité des conventions. Ainsi, dans une telle situation, le sous-traitant bénéficiera d'une quasi-immunité à l'égard du maître de l'ouvrage, ce dernier ne disposant d'aucune action directe contre le spécialiste[173].

Face à une telle incohérence, la doctrine et la jurisprudence ont multipliés les solutions pouvant être mises en œuvre afin de palier cette situation critique pour le maître de l'ouvrage. Il ne relève pas de notre étude d'analyser toutes ces solutions en profondeur, mais citons celles qui reviennent de manière récurrente. Parmi ces solutions, certains préconisent le recours à l'article 1122 du Code civil relatif à la stipulation pour soi ou ses ayants cause, le

[171] Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 1-35, pp. 20 et 21; B. SINDIC, *op. cit.*, p. 193.
[172] I. DURANT, *op. cit.*, p. 23, n° 17.
[173] A. DELVAUX, « Observations », obs. sous Liège (9e ch.), 26 février 1993, *Entr. et dr.*, 1995, pp. 204-208, p. 205, n° 4; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *op. cit.*, p. 85; I. DURANT, *Ibidem*, p. 23, n° 17; N. CARETTE, « Derden in het bouwrecht. Capita selecta », *in Jaarboek bouwrecht*, Bruxelles, La Charte, 2007, pp. 79-144, pp. 11 à 113, nos 41-42. Voyez également l'Annexe, n° 6.

sous-traitant étant l'ayant cause à titre particulier de l'architecte[174]. D'autres entrevoient une solution dans les fondements de l'article 1121 du Code civil relatif à la stipulation pour autrui, mais ce serait perdre de vue que la stipulation ne se présume pas et qu'il faut donc que le sous-traitant accepte une telle clause dans sa relation contractuelle avec l'architecte[175]. De surcroît, d'aucuns estiment qu'il existe un lien de connexité entre la prestation du sous-traitant et le résultat final obtenu, ce qui justifie une action du maître de l'ouvrage envers le spécialiste sur base de la notion de groupe de contrats, englobant ainsi l'intervention de l'architecte et celle du sous-traitant dans une opération unique[176]. Pour finir, relevons également la solution basée sur l'article 1615 du Code civil relatif à la transmission de l'action contractuelle, dans laquelle l'obligation de délivrer la chose comprend les accessoires et donc c'est comme accessoire de la chose que l'action se transmet d'un acquéreur à un autre[177] [178].

TITRE TROISIÈME - LES CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DE RESPONSABILITÉ DANS LE CADRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Chapitre I : Notions générales relatives à la promotion immobilière

41 - Définition de la promotion. La proportion immobilière n'est pas légalement définie en droit belge, raison pour laquelle la doctrine a tenté, à maintes reprises, de définir ce

[174] Bruxelles, 25 juin 1992, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 1272-1277, p. 1276; Bruxelles, 26 octobre 1990, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 364-367, p. 366; 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*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 237-190, p. 265; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *Ibidem*, pp. 95-96; T. BRAUN, « La sous-traitance », *Guide de droit immobilier*, t. IV, Les prestations de services, Section IV.11.-4., 2009, pp. 1-13, pp. 7 et 8.

[175] F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *Ibidem*, p. 97; T. BRAUN, « La sous-traitance », Section IV.11.-4., *Ibidem*, pp. 4-5; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, *op. cit*., pp. 74-75.

[176] C. BURETTE et B. KOHL, *op. cit*., pp. 265-266; E. SWAENEPOEL, « Exoneratiebedingen in meerpartijencontracten », *in Meerpartijenovereenkomst - Contrats multipartites*, Bruxelles, La Charte, 2013, pp. 185-207, pp. 194 et 195, n° 17; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *Ibidem*, pp. 98-99; F. GLANSDORFF, « Réflexions complémentaires au sujet de l'action contractuelle directe du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant et plus généralement au sein des groupes de contrats », *R.G.A.R.*, 1990, n° 11596, pp. 1-5, p. 2, n° 4; T. BRAUN, « La sous-traitance », Section IV.11.-4., *Ibidem*, p. 6.

[177] E. SWAENEPOEL, *Ibidem*, p. 193, n^{os} 13-14; F. BALON, « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *Ibidem*, pp. 100-101; T. BRAUN, « La sous-traitance », Section IV.11.-4., *Ibidem*, pp. 8-9; Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, *op. cit*., pp. 75-76.

[178] Ces différentes solutions sont également analysées dans A. DELVAUX, *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, *op. cit*., pp. 85-87, n^{os} 77 et 78; O. JAUNIAUX et R. DE BRIEY, « La sous-traitance : questions choisies à l'attention des praticiens », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 119-183, p. 138 à 139, n° 19.

concept[179], mais force est de constater que les définitions données étaient le plus souvent mises en échec par une situation à laquelle elles n'étaient pas applicables. Malgré cela, une définition nous paraît plus complète que les autres. Celle-ci définit la promotion immobilière comme « le contrat ou l'ensemble de contrats par lequel une personne s'engage à procurer, selon un programme qui doit être précisément déterminé, un immeuble futur, achevé ou presque achevé, en se réservant l'initiative et la maîtrise du projet à ses différents stades, dans le but de retirer un bénéfice de la vente du terrain et/ou du coût réel des travaux »[180].

Soulignons que la notion de promotion immobilière est polymorphe puisqu'elle recouvre des réalités multiples. En effet, on peut relever trois formes de promotion immobilière. D'abord, il y a la « promotion-vente » par laquelle le promoteur, en tant que maître de l'ouvrage, va prendre en charge toute l'opération de construction pour ensuite revendre cet ouvrage à un client en tant que vendeur. Ensuite, dans le cadre de la « promotion-entreprise », le promoteur, en sa qualité de maître de l'ouvrage, prendra en charge tous les services nécessaires à la construction d'un ouvrage sur le terrain dont son client est le propriétaire. Dans ce cas-ci, le fait que le promoteur soit le maître de l'ouvrage permet de différencier la « promotion-entreprise » du contrat d'entreprise ou du contrat de service. Enfin, il existe une dernière forme de promotion qui est la « promotion-organisation » qui consiste à ce que le promoteur effectue l'ensemble des opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin, mais sans conclure lui-même les contrats avec les entrepreneurs ou effectuer lui-même les travaux. Dans cette dernière hypothèse, le promoteur aura simplement un rôle de courtier, mettant en relation son client, ayant qualité de maître de l'ouvrage, avec les différents entrepreneurs[181].

42 - Responsabilité du promoteur immobilier. La distinction, qui est opérée entre les différentes formes de promotion immobilière, est particulièrement importante puisqu'en fonction du type de promotion dans lequel on se trouve, le promoteur assumera une

[179] B. KHOL, « Le promoteur », *Guide de droit immobilier*, 2009, pp. 11-56, p. 18; L. OLIVIER, B. MARISCAL, V. BRUSSELMANS, J.-P. LEGRAND et N. LATRAN, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014, p. 491.

[180] L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *Jurimpratique*, 2012, pp. 127-154, p. 128; P. HENRY et F. POTTIER, « Tentative de définition de la promotion immobilière en droit belge », *Jurimpratique*, 2008, pp. 7-20, p. 20, n° 37.

[181] B. KHOL, « Le promoteur », *op. cit.*, pp. 16-17; J. GILLARDIN, « Le contrat d'entreprise », *in Traité pratique de droit commercial. Principes et contrats fondamentaux*, Bruxelles, Kluwer, 2009, pp. 545-652, pp. 672 à 673; L. VINCART et I. EKIERMAN, « Promoteurs et architectes : des relations ambigües », *Entr. et dr.*, 2008, pp. 210-217, pp. 212 à 214; L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *Ibidem*, pp. 128-129; P. HENRY et F. POTTIER, « Tentative de définition de la promotion immobilière en droit belge », *Ibidem*, pp. 11-12, n^{os} 12 à 15.

responsabilité différente à l'égard de son client. Ainsi, dans le cadre de la promotion-vente, le promoteur est un vendeur professionnel qui sera tenu à la garantie des vices cachés, mais pas à la garantie décennale des constructeurs puisqu'il n'exécute personnellement aucune prestation matérielle dans la construction, sauf cas particulier du promoteur-vendeur soumis à la loi Breyne[182]. Le promoteur-entrepreneur, quant à lui, est tenu des vices cachés véniels, ainsi que de la responsabilité décennale. Notons également que les délais pour agir contre le promoteur-vendeur ou le promoteur-entrepreneur ne sont pas les mêmes, puisque, dans le premier cas, le client devra agir « à bref délai » alors que, dans le second, il devra agir dans un « délai utile »[183].

Chapitre II : Le sort des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans le cadre de la promotion immobilière

Section 1. La responsabilité du promoteur immobilier dans le cadre de la loi Breyne

43 – Impacts de la loi Breyne en matière de promotion. La loi du 9 juillet 1971, dite loi « Breyne »[184] régit l'activité des promoteurs immobiliers en Belgique, lorsque le contrat de promotion est conclu entre un consommateur, tel que défini dans le Code de droit économique, et un promoteur immobilier, pour autant que les conditions visées à l'article premier soient remplies. La particularité de la loi Breyne est que toutes les conventions qui y sont soumises sont régies par les dispositions de droit commun relatives au contrat de vente ou au contrat d'entreprise, sous réserve des dérogations prévues par ladite loi.

Ainsi, dans le cadre de la promotion-vente, la relation contractuelle entre le consommateur et le promoteur immobilier sera soumise aux règles de responsabilité relatives à la vente, notamment en ce qui concerne la garantie des vices cachés, mais l'article 6 §1 de cette loi étend également la responsabilité décennale des constructeurs au promoteur-vendeur. Soulignons que si les dispositions relatives à la responsabilité pour vices cachés en matière de vente (article 1641 et suivants du Code civil) sont supplétives de volonté et peuvent donc faire l'objet d'un aménagement contractuel en vue de limiter ou d'exonérer la responsabilité du

[182] Voyez *infra* n° 43.

[183] A. DELVAUX et J.-N. KRAEWINKELS, *op. cit.*, p. 129; L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *op. cit.*, pp. 129-130.

[184] Loi du 9 juillet 1971 règlementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971, p. 10442.

vendeur, l'extension de la responsabilité décennale ne peut, par contre, être exclue ou limitée[185].

Dans le cadre d'une promotion-entreprise, le promoteur est soumis aux dispositions du droit commun en matière de contrat d'entreprise et sera donc tenu sur base de la responsabilité décennale issue des articles 1792 et 2270 du Code civil, ainsi que de la garantie pour vices cachés véniels. En définitive, nous pouvons affirmer que l'article 6 §1 de la loi Breyne fait coïncider le régime de la responsabilité du promoteur-vendeur avec celui du promoteur-entrepreneur, sauf en ce qui concerne la responsabilité pour vices cachés du vendeur et celle pour vices cachés véniels de l'entrepreneur, qui, elles, restent soumises à leur propre régime distinct[186].

Pour conclure, on s'aperçoit donc que le promoteur tantôt vendeur, tantôt entrepreneur, pourra voir sa responsabilité mise en cause sur base de la responsabilité décennale, sans que celle-ci ne puisse faire l'objet d'une quelconque clause de limitation ou d'exonération de responsabilité, cette clause étant contraire à l'ordre public. Ce ne sera pas le cas pour la responsabilité du promoteur concernant les vices cachés (promoteur-vendeur) ou les vices cachés véniels (promoteur-entrepreneur) puisque ces régimes de responsabilité de droit commun peuvent être aménagés par les parties contractantes.

---

[185] A. DELVAUX et P. HENRY, « Les particularités de la promotion », *Act. dr*., 1991, pp. 1243-1252, p. 1245; B. KHOL, « Le promoteur », *op. cit.*, pp. 40-41; I. CLAEYS et K. VAN STRYDONCK, « Contractuele aansprakelijkheidsbeperkingen voor de professionele verkoper bij verborgen gebreken in het algemeen kooprecht: elf argumenten pro », *in Bijzondere overeenkomsten 2007-2008*, Malines, Kluwer, 2008, pp. 307-334, pp. 319 et 320, n° 13; L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *op. cit*., 130.

[186] E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., pp. 408-409, n° 46; L. ROUSSEAU, « Responsabilité du vendeur, promoteur ou entrepreneur – Garantie décennale », *in La loi Breyne*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 71-77, pp. 73-74, n^{os} 148 et 152; L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *Ibidem*, p. 130; P.-Y. ERNEUX, « Promotions immobilières et protection du consommateur. Pratique contractuelle des ventes d'immeubles et loi sur les pratiques du commerce », *Jurimpratique*, 2008, pp. 163-214, p. 165.

Section 2. La responsabilité du promoteur immobilier en dehors du cadre de la loi Breyne

A) Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans la promotion-vente

44 – Règles de droit commun. Il est possible que le contrat de promotion immobilière ne soit pas soumis à la loi Breyne, soit parce qu'il s'agit d'un contrat conclu entre un promoteur immobilier et un cocontractant qui n'est pas un consommateur au sens du Code de droit économique, soit parce que les autres conditions visées à l'article premier de la loi ne sont pas réunies. Lorsque l'on se situe dans une promotion hors loi Breyne, le contrat de promotion ne fait l'objet d'aucune règlementation spécifique, ce qui permet aux parties de modaliser leurs droits et obligations contractuelles, sous réserve du respect des dispositions d'ordre public et des principes généraux du droit des contrats[187].

Le promoteur-vendeur est donc soumis aux règles de droit commun en matière de vente. Or on constate qu'aucune disposition légale ne met à charge du vendeur la responsabilité décennale des constructeurs comme c'était le cas dans le cadre de la loi Breyne. Par conséquent, le client qui acquiert l'immeuble par vente se verra transmettre, en temps qu'accessoire juridique à la chose vendue, un recours en responsabilité décennale, mais uniquement contre les architectes et entrepreneurs du promoteur-vendeur, sauf si les parties ont entendu faire peser sur ce dernier une telle responsabilité[188]. Si le promoteur-vendeur n'est pas tenu d'une responsabilité décennale et que les dispositions de droit commun sont supplétives de volonté, la question se pose dès lors de savoir dans quelle mesure il lui est permis de limiter ou de s'exonérer de sa responsabilité si l'ouvrage qu'il a vendu est affecté d'un vice caché.

En vertu de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est censé garantir la chose vendue contre tout vice caché, car, étant censé connaître le bien qu'il vend, il a une obligation spécifique de

[187] B. KHOL, « Le promoteur », *op. cit.*, p. 27; B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *Jurimpratique*, 2008, pp. 101-126, p. 105.
[188] B. KHOL, « Le promoteur », *Ibidem*, pp. 39 et 42; B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *Ibidem*, p. 108.

compétence[189]. Cette garantie ne pourra être invoquée à l'égard du vendeur que si le vice est caché, c'est-à-dire que l'acheteur n'a pas pu en prendre connaissance au moment de la réception du bien. En outre, l'article 1641 du Code civil ne concerne que les vices importants qui affectent l'usage du bien, puisqu'il ne vise que les défauts qui rendent la chose « impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ». Cet article étant supplétif de volonté, les parties peuvent avoir permis au promoteur-vendeur de limiter ou d'exonérer sa responsabilité du fait d'un vice caché de la chose. L'article 1643 du Code civil confirme d'ailleurs que le vendeur peut limiter, voire s'exonérer contractuellement de toute garantie du chef de vice caché, pour autant que le vendeur soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ne connaisse pas l'existence du vice caché[190].

45 – Limitation ou exonération, non sans conditions. Pour pouvoir se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité du chef des vices cachés de la chose vendue, le promoteur-vendeur doit donc être de bonne foi. En principe la mauvaise foi n'est pas présumée, ce qui signifie que la charge de la preuve de la mauvaise foi devrait reposer sur l'acheteur qui souhaite exclure la clause limitative ou exonératoire de responsabilité. Cependant, en matière de vente, comme le vendeur professionnel a une obligation spécifique de compétence, on traite de manière similaire le vendeur professionnel et le vendeur de mauvaise foi, ce qui a donné lieu à l'apparition, dans la jurisprudence, d'une présomption de connaissance du vice à l'égard du vendeur professionnel. Cette présomption s'étend à l'article 1643 du Code civil et empêche le vendeur, selon la doctrine[191] et la jurisprudence[192] majoritaires, de s'exonérer de son obligation de garantie des vices cachés, puisque cela reviendrait à s'exonérer de son dol, sauf si le vendeur renverse cette présomption en

[189] Cass. (1e ch.), 19 septembre 1997, *Pas.*, 1997, p. 883-886, p. 884; Cass., 10 mai 1988, *Pas.*, 1988, pp. 202-204, p. 203; Cass. (1e ch.), 13 novembre 1959, *Pas.*, 1960, pp. 313-315, p. 314; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit.*, p. 389, n° 36; J. DEWEZ, *op. cit.*, p. 766, n° 6.

[190] B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *op. cit.*, p. 110; L. OLIVIER, B. MARISCAL, V. BRUSSELMANS, J.-P. LEGRAND et N. LATRAN, *op. cit.*, pp. 576-577; PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, Bruxelles, De Boek, 2e éd., 2001, pp. 230-231, n° 16.

[191] J.-H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS et I. SAMOY, « Overzicht van rechtspraak – Bijzondere overeenkomsten (1995-1998) », *T.P.R.*, 2002, pp. 57-924, pp. 186 et 187, n° 134; P. HARMEL, « Droit commun de la vente », *Rép. not.*, t. VII, La vente, liv. 1, 1985, pp. 1-392, pp. 275-276, nos 377-378; PH. VAN DE WIELE, *Ibidem*, p. 97.

[192] Mons (6e ch.), 17 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2011, pp. 1844-1846, p. 1845; Liège, 7 novembre 2005, *R.G.D.C.*, 2006, pp. 620-624, p. 622; Liège (3e ch.), 2 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, pp. 1729-1733, p. 1731; Mons, 12 mars 2001, *R.G.D.C.*, 2002, pp. 245-248, p. 246; Gand (6e ch.), 12 septembre 1991, *T.G.R.*, 1990-1992, p. 160; Cass. (1e ch.), 4 mai 1939, *Pas.*, 1939, pp. 223-227, p. 225.

démontrant son ignorance invincible ou le caractère indétectable du vice[193]. L'appréciation du caractère indécelable du vice se fera *in abstracto*, c'est-à-dire par rapport à tout vendeur normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances, sans tenir compte des possibilités techniques dont dispose le vendeur dans le cas d'espèce[194]. Cependant, dans certains cas, la jurisprudence a procédé avec plus de sévérité, exigeant un caractère « absolument indécelable » du vice[195]. En définitive, une telle présomption de connaissance du vice caché à l'égard du vendeur s'appliquera donc également au promoteur-vendeur[196].

Certains auteurs critiquent cette présomption de connaissance des vices, tantôt en invoquant que, pour invalider une clause limitative ou exonératoire de responsabilité, une simple présomption de connaissance du vice dans le chef du vendeur professionnel ne suffit pas et qu'il faudra également démontrer *in concreto* que celui-ci avait connaissance du vice et que malgré cela il a limité ou écarté sa responsabilité[197], tantôt en invoquant que l'invalidité des clauses exonératoires sur base d'une telle présomption tend à assimiler la faute lourde du vendeur professionnel au dol[198].

Attirons également l'attention du lecteur sur le fait que la connaissance du vice n'est présumée que dans le chef du vendeur professionnel et, par conséquent, dans celui du promoteur-vendeur professionnel. Or, les promoteurs ne sont pas forcément des

---

[193] B. TILLEMAN, *op. cit*., p. 170, n° 14; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., p. 399, n° 36 et p. 401, n° 38; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, 4ème éd. (par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 305, n° 218 et p. 309; J. DEWEZ, *op. cit*., p. 66° 3; W. NACKAERTS, « Exoneratieclausules voor lichte verborgen gebreken bij aannemingscontracten », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 131-149, pp. 136 et 137, n° 7.

[194] Cass. (1e ch.), 7 décembre 1990, *Pas*., 1991, pp. 346-348, p. 348; D. PHILIPPE, « Autonomie et contrôle des clauses contractuelles dans les relations entre professionnels », *in Le droit des affaires en évolution – L'entreprise et son client : un partenariat constructif*, Bruxelles, Bruylant, 1997, pp. 209-262, p. 225; J. DEWEZ, *Ibidem*, p. 767, n° 6.

[195] Cass. (1e ch.), 15 juin 1989, *Pas*., 1989, p. 1117; Cass. (1e ch.), 6 mai 1977, *Pas*., 1977, pp. 907-908, p. 907; P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique : observations et réflexions », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 247-268, p. 254, n° 8; PH. VAN DE WIELE, *op. cit*., p. 233.

[196] Mons (7e ch.), 2 septembre 2002, *J.L.M.B.*, 2004, pp. 988-991, p. 990; Gand (9e ch.), 18 juin 1999, *R.W.*, 2002-2003, pp. 1060-1062, p. 1062; B. TILLEMAN, *op. cit.*, p. 171, n° 14; P. RIGAUX, « Considérations concernant le contrat de promotion », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 101-128, pp. 110 et 111.

[197] I. CLAEYS et K. VAN STRYDONCK, *op. cit*., p. 330, n° 27; P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique : observations et réflexions », *op. cit*, p. 260, n° 15.

[198] B. DUBUISSON, « Quelques réflexions sur la présomption de mauvaise foi du vendeur professionnel », *R.*W., 1988, pp. 176-210, p. 205.

professionnels en droit belge[199]. Dès lors, en matière de promotion-vente, il faudra être attentif à la qualité du promoteur, puisqu'en tant que professionnel, celui-ci sera présumé avoir connaissance des vices cachés de la chose alors qu'en tant que promoteur particulier, cette présomption ne s'appliquera pas. Cette distinction présente un intérêt important, car si le promoteur-vendeur est un particulier, la mauvaise foi ne se présume pas et donc la charge de la preuve reposera sur les épaules de l'acheteur, à charge pour ce dernier de démontrer la mauvaise foi du promoteur-vendeur pour empêcher celui-ci de se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité de la garantie des vices cachés[200].

Finalement, soulignons que, même si le promoteur-vendeur professionnel arrive à démontrer son ignorance invincible ou le caractère indétectable du vice et par conséquent à renverser la présomption de connaissance du vice qui pèse sur lui, il ne pourra néanmoins se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de la garantie des vices cachés que s'il respecte les conditions de validité strictement établies par la doctrine et la jurisprudence. En effet, la clause ne pourrait, par exemple, vider l'obligation de son essence, à peine de nullité. Dès lors, on peut aisément admettre qu'une clause limite les montants qui seront dus ou le temps durant lequel la garantie des vices cachés s'appliquera, ainsi qu'une clause exonère partiellement le promoteur pour certains types de vices cachés. Par contre, une clause qui stipulerait une exonération totale dans le chef du promoteur-vendeur du fait des vices cachés viderait l'essence du contrat, puisque le promoteur-vendeur est tenu d'une obligation de résultat par laquelle il s'engage à fournir un immeuble conforme aux plans et exempt de tous vices rendant l'immeuble impropre à sa destination[201]. Stipuler une exonération totale reviendrait dès lors à porter atteinte à l'obligation principale du contrat et, par conséquent, rendrait nulle ladite clause d'exonération.

---

[199] B. KOHL, « Les contrats immobiliers. La promotion immobilière et la loi Breyne », *Chron. not.*, 2015, pp. 217-265, p. 237; P. RIGAUX, « Considérations concernant le contrat de promotion », *op. cit.*, p. 108; R. DE BRIEY, « La promotion immobilière et la loi Breyne : questions choisies », *Jurimpratique*, 2008, pp. 127-162, p. 196.

[200] Mons (7e ch.), 9 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2015, pp. 317-322, p. 321; Mons (2e ch.), 5 février 1997, *J.T.*, 1997, pp. 544-547, p. 545; Liège (3e ch.), 16 septembre 1996, *J.T.*, 1997, pp. 183-184, p. 184; Bruxelles, 9 août 1988, *RGAR*, 1989, n° 11554, pp. 1-2, p. 2; C. PAUWELS, « Exoneratie voor verborgen gebreken bij koop – gemeen recht », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 21-32, p. 24, n° 4; PH. VAN DE WIELE, *op. cit.*, p. 237.

[201] B. KOHL, « Le champ d'application de la loi Breyne : notion d'"achèvement" des travaux et responsabilité notariale », note sous Bruxelles (2e ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 118-142, p. 144, n° 3; B. TILLEMAN, *op. cit.*, pp. 180-181, n° 27; J. GILLARDIN, *op. cit.*, p. 671; P. HARMEL, *op. cit.*, p. 278, n° 381; P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique : observations et réflexions », *op. c*it., pp. 261 et 266.

46 – Règles particulières de droit. Si le promoteur-vendeur, professionnel comme particulier, peut valablement se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de la garantie des vices cachés s'il est de bonne foi, la question se pose de savoir s'il existe des dispositions particulières pouvant remettre en cause la validité de ces clauses. En ce sens, on sait que le Code de droit économique, dont les dispositions relatives aux clauses abusives s'appliquent également aux bien immobiliers[202], prévoit, à son article XIV.50, 14°, que l'on ne peut supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés prévue aux articles 1641 à 1649 du Code civil, ni l'exigence de délivrance d'un bien conforme au contrat prévue par les articles 1649*bis* à 1649*octies* du même code. Rappelons que cet article ne s'applique que dans l'hypothèse d'un contrat conclu entre un titulaire de profession libérale et un consommateur.

Si nous appliquons ces enseignements au contrat de promotion, deux situations peuvent se rencontrer. La première est celle dans laquelle le promoteur-vendeur contracte avec un consommateur au sens du Code de droit économique. Dans ce cas, le libellé de l'article XIV.50, 14° est très clair : le promoteur ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de la garantie des vices cachés et ce, sans que l'on doive se poser la question de la bonne foi du promoteur-vendeur[203]. Par contre, lorsque le promoteur-vendeur contracte non plus avec un consommateur, mais avec un autre professionnel, l'on sort du champ d'application du Code de droit économique et, par conséquent, cette prohibition du recours aux clauses limitatives ou exonératoires en matière de vices cachés n'a pas lieu de s'appliquer. Remarquons, à toute fin utile, que pour que le promoteur immobilier soit considéré comme étant un titulaire de profession libérale, ce dernier doit exercer sa fonction en tant que professionnel et non pas en tant que particulier. S'il l'exerce en tant que particulier, il échappera également à la prohibition stipulée par le Code de droit économique à l'égard des clauses limitatives ou exonératoires[204]. On appréciera alors la validité de telles clauses au regard du droit commun, tel que nous l'avons analysé ci-dessus.

---

[202] J. LAFFINEUR, « Transactions immobilières et protection du consommateur », *REDRIM*, 2001, pp. 94-112, p. 95, n° 4; S. ANDREANI, « La validité des clauses exonératoires de responsabilité dans le cadre de la garantie des vices cachés », obs. sous Liège (3e ch.), 3 novembre 2008, *For. ass.*, 2009, pp. 146-147, p. 147, n° 7.

[203] B. TILLEMAN, *op. cit.*, pp. 165-166, n^{os} 8 et 10; P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique : observations et réflexions », *op. cit.*, pp. 264-265, n° 19; PH. VAN DE WIELE, *op. cit.*, p. 98; P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, pp. 202-203, n° 29.

[204] Mons (7^{e} ch.), 17 décembre 2009, *Rev. not. belge*, 2010, pp. 380-383, p. 381.

47 – Clause exonératoire entre professionnels : un cas débattu. Si le promoteur-vendeur contracte avec un autre professionnel, cette relation contractuelle échappe, comme nous l'avons vu, au champ d'application du Code de droit économique et à ses dispositions interdisant les clauses limitatives ou exonératoires de la garantie des vices cachés[205]. C'est dès lors le droit commun qui s'applique et, par conséquent, le principe de présomption de connaissance des vices dans le chef du promoteur-vendeur professionnel à l'égard de son cocontractant. Cependant, une frange de la doctrine estime qu'il n'existe pas de raison valable de protéger l'acheteur contre le vendeur, par le biais de cette présomption, lorsque tous deux sont des professionnels. Selon cette thèse, la clause limitative ou exonératoire de la garantie des vices cachés est valable entre professionnels, sans que le vendeur professionnel ait à démontrer le caractère indécelable du vice, pour autant que, d'une part, le vendeur et l'acheteur soient des professionnels actifs dans un secteur identique ou analogue, voire aient des compétences techniques comparables et que, d'autre part, le vendeur ne soit pas de mauvaise foi[206].

J. DEWEZ nuance cette affirmation et estime qu'à tout le moins la qualité de l'acheteur peut être prise en compte pour apprécier le caractère caché du vice, en déterminant si, dans les circonstances de la cause, tout acheteur professionnel aurait raisonnablement dû découvrir l'existence du vice[207]. Cette remise en question de la présomption de connaissance du vice dans le chef du vendeur professionnel ne fait cependant pas l'unanimité au sein de la doctrine belge[208]. P. VAN OMMESLAGHE, qui soutient la thèse de la présomption, précise néanmoins qu'à l'heure, actuelle le droit belge reste imprécis et il ajoute que « la jurisprudence belge n'a […] eu guère l'occasion d'affiner cette solution en recherchant si elle doit se limiter aux professionnels de la même branche d'activité ou tenter de préciser le niveau de spécialisation requis pour que le droit commun reprenne son empire »[209].

---

[205] H. DE PAGE, *op. cit*., p. 306.

[206] B. DUBUISSON, « Les clauses de garantie des vices cachés dans la vente entre professionnels », *D.A.O.R*., 1986-1987, pp. 231-240, pp. 234-235; B. TILLEMAN, *op. cit*., p. 173, n° 16; C. PAUWELS, *op. cit*., pp. 28 et 29, n^{os} 12-13; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, *op. cit*., p. 403, n° 40; E. DIRIX, « Exoneratiebedingen : een rechtsvergelijkende rondblik », *op. cit.*, p. 169, n° 11; H. COUSY, *Problemen van produktenaansprakelijkheid: rechtsvergelijkend onderzoek naar Belgisch, Frans, Nederlands, Duits, Amerikaans, Engels en Europees recht*, Bruxelles, Bruylant, 1987, p. 357, n° 352; R. KRUITHOF, « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *op. cit*., p. 196, n° 27.

[207] J. DEWEZ , *op. cit*., p. 767, n° 8.

[208] B. DUBUISSON, « Les clauses de garantie des vices cachés dans la vente entre professionnels », *op. cit*., pp. 232 et 237; L. SIMONT, J. DE GRAVE et P.-A. FORIERS, « Examen de jurisprudence (1976 à 1980) – Les contrats spéciaux (3^{e} partie) », *R.C.J.B*., 1986, pp. 337-443, p. 162.

[209] P. VAN OMMESLAGHE, « Droit belge », *op. cit.*, pp. 244-245.

La jurisprudence, quant à elle, n'est pas uniforme sur la question. Certains arrêts consacrent la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité à l'égard du vendeur professionnel qui traite avec un cocontractant professionnel, lorsque ce dernier appartient à un secteur identique à celui du vendeur et que l'acheteur ne peut démontrer la mauvaise foi dudit vendeur[210]. D'autres arrêts, en revanche, s'en tiennent au principe de la présomption de connaissance du vice dans le chef du vendeur professionnel[211]. Ainsi, la Cour d'appel de Bruxelles a estimé que le vendeur professionnel ne pouvait se prévaloir d'une clause d'exonération de responsabilité sans démontrer que le vice de la chose était indécelable, et ce, peu importe que l'acheteur soit un profane ou un professionnel[212].

Dans un tel flou doctrinal et jurisprudentiel, on ne sait donc pas si le promoteur-vendeur, traitant avec un professionnel, sera soumis à la présomption de connaissance des vices cachés et donc ne pourra se prévaloir d'une clause limitative ou exonératoire de responsabilité qu'en faisant preuve de sa bonne foi, ou si le promoteur sera dispensé d'une telle présomption s'il traite de bonne foi et que l'acheteur professionnel est actif dans un secteur identique à celui du promoteur-vendeur. Notre position est celle empruntée par la doctrine et la jurisprudence traditionnelles qui estiment que, conformément à la présomption établie par le Code civil, le vendeur professionnel est présumé connaître les vices cachés des choses qu'il vend, même dans sa relation avec un acheteur professionnel. Pour soutenir cette thèse, nous faisons écho à l'argument selon lequel, en adoptant une solution contraire, on ferait supporter toute la responsabilité du vice caché par le dernier professionnel de la chaîne de vente, déchargeant ainsi les vendeurs intermédiaires de toute responsabilité[213].

48 – Exonération déguisée. Il peut arriver que l'exonération de la garantie des vices cachés ne soit pas stipulée de manière claire et expresse. En effet, il n'est pas rare que le promoteur-vendeur recoure à une clause par laquelle il vend le bien dans « l'état bien connu de l'acquéreur »[214]. La portée d'une telle clause manque de clarté, surtout lorsque celle-ci ne fait que mentionner que le bien est vendu dans son état actuel sans autres précisions. Certains auteurs estiment qu'il s'agit d'une simple clause descriptive rédigée de manière tellement

[210]Comm. Bruxelles, 24 mars 2004, *R.G.D.C.*, 2005, pp. 359-361, p. 361; Civ. Anvers (9e ch.), 16 octobre 2002, *R.W.*, 2005-2006, pp. 791-792, p. 792.
[211] Cass., 10 mai 1988, *Pas.*, 1988, pp. 202-204, p. 204; Mons, 10 mai 1988, *R.R.D.*, 1988, pp. 381-383, p. 382.
[212] Bruxelles, 17 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2013, pp. 110-112, p. 112, n° 12.
[213] Cass., 10 mai 1988, *Pas.*, 1988, pp. 202-204, p. 204; B. TILLEMAN, *op. cit.*, p. 171, n° 15; C. PAUWELS, *op. cit.*, p. 28, n° 11.
[214] Mons (7e ch.), 15 mai 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 378-380, p. 379.

générale qu'elle ne peut libérer le vendeur de son obligation de garantie des vices cachés. En outre, un vice caché n'est pas rendu visible par la simple déclaration selon laquelle l'acheteur connaît l'état du bien[215]. D'autres estiment, par contre, que le vendeur peut se prévaloir d'une clause exonératoire de la garantie des vices cachés s'il a déclaré le défaut lors de la vente, puisque, dans ce cas, celui-ci n'est pas de mauvaise foi, car il attire préalablement l'attention de l'acheteur sur la possibilité d'un vice de la chose. Cette déclaration de la part du vendeur ne doit pas forcement être expresse et spécifique[216], de sorte que la clause par laquelle ce dernier vend le bien « dans l'état connu de l'acquéreur » ou « dans l'état actuel » est suffisante pour que l'acheteur ait pris connaissance de l'existence probable d'un défaut, déchargeant ainsi le vendeur de sa responsabilité en cas de manifestation d'un vice caché après la vente.

La jurisprudence est également partagée quant à la reconnaissance de ces clauses en tant que clause exonératoire de garantie des vices cachés. Certaines juridictions affirment que le vendeur pourra valablement s'exonérer de sa responsabilité du fait des vices cachés de la chose, puisque l'acheteur, en acceptant la clause par laquelle le bien est « vendu dans son état actuel », accepte la possibilité de l'existence de certains vices. Ce type de clause est donc considéré comme étant une clause exonérant le vendeur de sa responsabilité de la garantie des vices cachés[217]. D'autres juridictions, en revanche, estiment que de telles clauses ne peuvent pas être interprétées comme étant des clauses exonératoires de la responsabilité qu'encourt le vendeur en matière de vices cachés[218]. De la sorte, la Cour d'appel d'Anvers a estimé que la clause stipulant que le bien est vendu dans l'état bien connu de l'acheteur ne pouvait être interprétée comme une clause exonératoire en faveur du vendeur pour les vices cachés qui affecteraient un bien immeuble[219].

En ce qui nous concerne, nous pensons que le problème doit s'analyser sous un autre angle, celui de l'interprétation des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. En effet, pour que le vendeur soit effectivement libéré de son obligation de garantie des vices cachés, le

[215] B. TILLEMAN, *op. cit.*, pp. 187-189, n^{os} 35-38.
[216] H. DE PAGE, *op. cit.*, pp. 308-309, n° 220; J. DEWEZ, *op. cit*., p. 766, n^{os} 4-5.
[217] Civ. Dinant (4^{e} ch.), 3 septembre 2009, *Rev. not. belge*, 2010, pp. 370-379, p. 375; Liège (12^{e} ch.), 2 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 1120-1124, p. 1223; Bruxelles (1^{e} ch.), 25 septembre 2000, *R.W.*, 2000-2001, pp. 1606-1608, p. 1607; Bruxelles (2^{e} ch.), 5 juin 1996, *Res jur. imm.*, 1996, pp. 122-130, p. 128; Cass., 15 septembre 1978, *Arr. Cass*., 1978-1979, pp. 52-55, p. 53.
[218] Bruxelles (8^{e} ch.), 2 décembre 1997, *A.J.T.*, 1998-1999, pp. 873-875, p. 874; Cass. (réf.), 22 mai 1995, *Pas*., 1995, pp. 18-21, p. 20.
[219] Anvers (1^{e} ch.), 28 novembre 1985, *Rev. not. belge*., 1988, pp. 390-394, p. 394.

contrat de vente doit contenir une clause d'exonération des vices cachés dépourvue de toute ambiguïté, car une clause rédigée en termes trop généraux pourra être écartée par le juge. En outre, les articles 1162 et 1602 du Code civil stipulent qu'en cas de doute ou d'ambiguïté quant à l'interprétation à donner à une telle clause, le juge interprétera celle-ci en faveur de celui qui a contracté et donc contre le vendeur qui cherchait à s'exonérer[220]. Il nous semble évident qu'une clause selon laquelle l'acquéreur achète le bien « dans l'état dans lequel il se trouve » est libellée de manière trop générale pour réellement décharger le vendeur de son obligation en matière de garantie des vices cachés. Le juge interprétera cette clause en faveur de l'acheteur et écartera ainsi les prétentions du vendeur à s'exonérer. Il semble que cette solution soit aussi préconisée par la doctrine française[221]. Par ailleurs, ce type de clause est une clause de style souvent insérée dans les contrats de vente, ce qui signifie que le juge devra tenir compte de l'intention réelle des parties et éventuellement l'éliminer si les parties n'ont pas réellement voulu décharger le vendeur de son obligation de garantie des vices cachés[222]. Cela signifie que le promoteur-vendeur ne pourrait s'exonérer de son obligation en matière de vices cachés qu'au moyen d'une clause claire et explicite, ce qui nous semble être parfaitement normal au vu des conséquences que peuvent impliquer les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité.

B) Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans la promotion-entreprise

49 – Particularités de la promotion-entreprise. Lorsque le promoteur exerce sa profession non plus en tant que vendeur chargé de vendre un immeuble fini à un client, mais comme un entrepreneur qui va fournir un service en matière de construction d'ouvrage, plusieurs observations doivent être faites. Premièrement, remarquons que, lorsque le promoteur-entrepreneur professionnel, en tant que titulaire de profession libérale, traite avec un consommateur, leur relation contractuelle tombe dans le champ d'application du Code de droit économique. Cependant, contrairement à la vente, le Code de droit économique ne prévoit aucune disposition interdisant à l'entrepreneur de s'exonérer de sa responsabilité en

[220] Mons, 11 juin 1996, *J.L.M.B.*, 1997, pp. 635-639, p. 639; Anvers (1e ch.), 28 novembre 1985, *Rev. not. belge*., 1988, pp. 390-394, p. 393; Bruxelles, 10 juin 1981, *Res jur. imm*., 1981, pp. 167-171, p. 169; B. TILLEMAN, *op. cit*., pp. 176-177, n° 21; P. WÉRY, « Quand la mérule s'attaque à une clause de non-garantie », note sous Liège, 16 septembre 1996, *R.R.D.*, 1996, pp. 587-589, p. 589.

[221] B. NUYTTEN et J.-F. SAGAUT, « Exonération de garantie des vices cachés en matière de vente immobilière. Pour une approche renouvelée d'une clause classique », *R.D.C.*, 2005, pp. 1247-1258, pp. 1248 e 1249.

[222] P. HARMEL, *op. cit*., p. 279, n° 382.

matière de vices cachés véniels. En effet, l'article XIV.50, 14° ne prohibe les clauses limitatives ou exonératoires qu'en matière de vices cachés sérieux visés aux articles 1641 à 1649 du Code civil[223]. Les parties peuvent donc permettre au promoteur-entrepreneur de s'exonérer de sa responsabilité en matière de vices cachés véniels, ceux-ci n'étant pas visés par les articles 1641 et suivants du Code civil. Toutefois, la clause limitative ou exonératoire de responsabilité devra respecter les conditions de validité énoncées par la doctrine et la jurisprudence. Remarquons également qu'une telle clause ne pourrait exclure ou limiter de façon inappropriée les droits légaux du consommateur, sous peine de contrevenir à l'article XIV.50, 30° du Code de droit économique. Bien que nous ayons déjà insisté sur le fait que la signification de cet adjectif fait actuellement encore l'objet de controverses, la Commission des clauses abusives a estimé que, dans le contrat conclu entre un promoteur-entrepreneur et un consommateur, devait être considérée comme abusive au regard de l'article XIV.50, 30° du Code de droit économique la clause qui limite le délai d'action du consommateur en matière de vices cachés véniels à un an après la réception provisoire de l'ouvrage. Selon celle-ci, un délai de 3 ans est plus raisonnable[224]. Le promoteur-entrepreneur devra donc porter une attention particulière à la manière dont il limite ou s'exonère de sa responsabilité en matière de vices cachés véniels.

Dans un second temps, si le promoteur-entrepreneur professionnel traite avec un autre professionnel, on sort du champ d'application du Code de droit économique et l'on applique par conséquent le droit commun. Dans le cas du promoteur-entrepreneur, le Code civil ne met pas à sa charge de présomption de connaissance des vices cachés, comme c'est le cas en matière de vente. Le cocontractant du promoteur, pour mettre en cause la responsabilité de celui-ci, devra donc démontrer l'existence d'un vice imputable au promoteur en lien causal avec un dommage qu'il aurait subi. Les parties peuvent néanmoins aménager leur convention, en prévoyant que le promoteur-entrepreneur est libre de s'exonérer de sa responsabilité des vices cachés véniels[225], pour autant, toujours, que ce dernier observe les conditions de validité fixées par la doctrine et la jurisprudence. Enfin, soulignons qu'en tant qu'entrepreneur, le promoteur sera tenu de la responsabilité décennale sur base des articles 1792 et 2270 du Code

[223] L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *op. cit.*, p. 148.
[224] *Ibidem*, pp. 147-148.
[225] B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *op. cit.*, p. 109; L.-O. HENROTTE, « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *Ibidem*, pp. 146-147; P.-A. FORIERS, « La responsabilité de l'entrepreneur de construction après réception agréation », *in Droit de la construction*, Liège, Edition Formation Permanente CUP, 1996, pp. 165-183, p. 272.

civil, applicables en matière de contrat d'entreprise. Rappelons à cet égard que le promoteur-entrepreneur ne pourra s'exonérer de sa responsabilité décennale, celle-ci étant d'ordre public.

La relation contractuelle établie entre un promoteur-entrepreneur et un professionnel appelle moins de commentaires que celle dans laquelle le professionnel contracte avec un promoteur-vendeur, puisque dans le cadre du contrat d'entreprise, la controverse relative à la présomption de connaissance des vices cachés entre professionnels ne s'applique pas. Cependant, la problématique de la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité n'en reste pas moins présente dans les contrats d'entreprise conclus entre professionnels[226]. Ainsi, la Cour d'appel de Gand, dans son arrêt du 1er mars 2007, a reconnu comme valide la clause par laquelle un entrepreneur entendait limiter sa responsabilité pour vices cachés véniels à l'égard de son cocontractant, maître de l'ouvrage professionnel, dans le cadre d'un contrat de service[227]. R. SIMAR soulève la sévérité de cet arrêt à l'égard du cocontractant de l'entrepreneur, puisque ce cocontractant, bien qu'étant un professionnel, n'était pas actif dans le même secteur que l'entrepreneur et, en l'espèce, ignorait tout des règles de l'art de construire. L'auteur justifie cependant cette sévérité par le fait que, selon lui, la notion de professionnel ne s'apprécie pas en fonction d'une compétence technique particulière, mais par référence à des réflexes et des pratiques de la vie courante des affaires[228]. Soulignons, sans nous attarder, qu'ici, l'auteur fait référence à des professionnels appartenant à des secteurs particuliers, alors que nous sommes dans le cadre d'un contrat d'entreprise entre professionnels où la présomption de connaissance des vices cachés n'est pas établie par la loi. Dès lors, la référence à des connaissances liées à un secteur particulier d'activités n'est pas pertinente.

50 – Une assimilation controversée. Remarquons enfin qu'un courant doctrinal et jurisprudentiel tend à mettre également à charge de l'entrepreneur une présomption de connaissance des vices cachés véniels, de sorte que celui-ci ne pourrait invoquer une clause

[226] G.-L. BALLON, « Exoneratieclausules in de relatie leverancier-consument », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 35-52, p. 35, n° 2. Voyez également les références citées sous G.-L. BALLON, « Exoneratie van aansprakelijkheid *in solidum* tussen architect en aannemer », note sous Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 742.

[227] Gand (1e ch.), 1er mars 2007, *Entr. et dr.*, 2010, pp. 202-207, p. 205.

[228] R. SIMAR, « Clause de limitation de responsabilité et Maître de l'ouvrage "professionnel" et "consommateur" », obs. sous Gand (1e ch.), 1er mars 2007, *Entr. et dr.*, 2010, pp. 208-211, p. 211, n° 6.

d'exonération pour ces vices, sous réserve de prouver son ignorance invincible[229]. Ce courant soutient que cette présomption à l'égard de l'entrepreneur n'est pas une transposition de la garantie prévue à l'article 1641 du Code civil en matière de vente, mais qu'elle trouve son fondement dans le droit commun de la responsabilité qui pèse sur tout professionnel. Tout professionnel est présumé apte à découvrir les vices cachés de son ouvrage et donc, en ne révélant pas leur existence au moment de la réception, ce professionnel se rend coupable d'un dol. Cette présomption d'aptitude à la découverte des vices cachés, qui a été établie de longue date en matière de vente, s'applique donc également en matière de contrat d'entreprise conclu entre professionnels[230].

Un autre courant, auquel nous nous rattachons volontiers, estime que cette présomption d'aptitude professionnelle à la découverte du vice est, en réalité, une simple assimilation, en matière de contrat d'entreprise, à la présomption de connaissance des vices cachés du vendeur professionnel. Cette assimilation est critiquable, en ce qu'elle ne tient pas compte des spécificités du contrat d'entreprise par rapport au contrat de vente et du rôle des intervenants[231]. En effet, l'entrepreneur qui contracte n'a pas encore commencé son ouvrage et, par conséquent, ne peut logiquement en connaître les vices et donc taire leur existence au moment de la conclusion du contrat. C'est la raison pour laquelle une telle présomption de connaissance des vices dans le chef de l'entrepreneur ne pourrait être retenue[232]. Ainsi, une clause d'exonération de responsabilité pour les vices cachés véniels peut valablement déployer ses effets dans la relation entre le promoteur professionnel et son client professionnel, pour autant qu'elle ne se heurte pas aux règles encadrant la validité des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité. En outre, en l'absence de dispositions

[229] Liège, 22 octobre 1987, *Entr. et dr*., 1990, pp. 206-209, p. 207; Cass. (1e ch.), 3 avril 1959, *Pas*., 1959, pp. 773-776, p. 775; M. FALLON, « La Cour de cassation et la responsabilité liée aux biens de consommation », note sous Cass. (1e ch.), 6 mai 1977, *R.C.J.B*., 1980, pp. 164-182, pp 174 et 175, n° 16.

[230] Mons (1e ch.), 8 octobre 1990, *J.T*., 1991, pp. 586-587, p. 586; A. FETTWEIS, « L'option préliminaire : commande d'un ouvrage ou achat d'un bien à fabriquer ou à construire », *Act. dr*., 1991, pp. 861-877, pp. 881-882; B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *op. cit*., p. 111; C. JASSOGNE, « La garantie découlant des contrats d'entreprise : plus de 25 ans d'hésitations en doctrine et jurisprudence », *Ann. Dr. Liège*., 1988, pp. 251-270, p. 255; D. PHILIPPE, « Les clauses relatives à la garantie des vices cachés », *R.G.D.C*., 1996, pp. 173-203, pp. 186-187; P. RIGAUX, « Observations », obs. sous Mons (1e ch.), 8 octobre 1990, *J.T*., 1991, pp. 587-588, p. 587; W. NACKAERTS, *op. cit*., pp. 136-137.

[231] A. DELVAUX, « Aménagement conventionnel des responsabilités », *op. cit*, pp. 379-380.

[232] P.-A. FORIERS, « La responsabilité de l'entrepreneur après réception. Réflexions à propos de l'arrêt de la Cour de Cassation du 25 octobre 1985 », *op. cit*., p. 272; R. DE BRIEY, « Responsabilité décennale et vices cachés », obs. sous Civ. Namur (réf.), 24mars 1989, *J.L.M.B*., 1989, pp. 910-912, p. 912; W. NACKAERTS, *op. cit*., pp. 137-138; Y. HANNEQUART, « Réflexions générales », *Act. dr*., 1992, pp. 433-486, pp. 436 et 448; Y. HANNEQUART et A. DELVAUX, « La responsabilité des édificateurs : état actuel de quelques problèmes et perspectives », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 157-200, p. 169.

particulières analogues à l'article 1643 du Code civil en matière d'entreprise, il n'y a aucune disposition légale à laquelle l'on pourrait raccrocher une telle présomption de connaissance du vice dans le chef de l'entrepreneur[233].

Il nous semble donc que le promoteur-entrepreneur pourra valablement se prévaloir d'une clause d'exonération de responsabilité du fait des vices cachés véniels, sans qu'il faille se poser la question de sa présumée connaissance du vice et donc de sa bonne ou mauvaise foi, puisque la faute contractuelle de l'entrepreneur en droit commun est étrangère à la bonne ou mauvaise foi de son auteur[234]. Toutefois, pour apprécier la validité d'une telle clause, l'on tiendra compte de la nature de l'obligation du promoteur-entrepreneur. Si celui-ci a une obligation de résultat, la clause exonératoire de responsabilité sortira moins facilement ses effets, alors que, s'il s'agit d'une obligation de moyen, la validité d'une telle clause sera envisagée moins sévèrement[235]. Dans le cadre d'un contrat de promotion, il nous semble peu probable que l'obligation du promoteur soit une obligation de moyen. En effet, lorsque celui-ci est promoteur-vendeur, son obligation est nécessairement une obligation de résultat et lorsqu'il est promoteur-entrepreneur, on peut difficilement envisager que ce dernier ne se soit pas engagé envers son cocontractant à fournir un résultat bien spécifique[236].

CONCLUSION

Nul ne contestera qu'à notre époque, mue par un désir accru d'encadrement juridique des relations humaines, les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité jouent un rôle primordial, voire incontournable, tant dans les relations contractuelles que dans les relations extracontractuelles. C'est en effet ce que semble induire notre système juridique basé sur la théorie de l'autonomie des volontés. Nous nous devons cependant de constater que de telles clauses peuvent avoir des conséquences particulièrement importantes puisqu'elles peuvent modifier l'équilibre général du contrat, parfois de manière considérable. Il est donc nécessaire d'en encadrer l'usage et les conditions de validité. Si le législateur semble ne s'être intéressé à cette question que dans le cadre de certaines relations spécifiques en vue de protéger la partie

[233] B. LOUVEAUX, « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *op. cit.*, p. 109; P.-A. FORIERS, « La responsabilité de l'entrepreneur après réception. Réflexions à propos de l'arrêt de la Cour de Cassation du 25 octobre 1985 », *Ibidem*, p. 273.

[234] P.-A. FORIERS, « La responsabilité de l'entrepreneur de construction après réception agréation », *in Droit de la construction*, Liège, Edition Formation Permanente CUP, 1996, pp. 165-183, p. 173, n° 7.

[235] D. PHILIPPE, « Les clauses relatives à la garantie des vices cachés », *op. cit.*, p. 187.

[236] A. DELVAUX et J.-N. KRAEWINKELS, *op. cit.*, p. 77.

faible, c'est la doctrine et la jurisprudence qui ont entendu encadrer cette matière de manière plus générale, en fournissant un corpus de règles impératives s'imposant aux parties en vue de régir leurs relations.

Si ces règles sont actuellement généralement acceptées, sous réserve encore de certaines controverses, force est de constater qu'il faudra redoubler de prudence dans la rédaction de telles clauses. En effet, au regard de la diversité des secteurs d'activités dans lesquels ces clauses peuvent être employées, l'on ne pourrait réduire ces clauses à de simples clauses de style applicables à toutes les relations. Ainsi, comme nous avons pu le constater en matière de relations contractuelles conclues tantôt avec un architecte, tantôt avec un promoteur immobilier, la validité de ces clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité nécessite que l'on fasse coïncider plusieurs règles de droit en fonction de la qualité des parties contractantes, ce qui ajoute une difficulté supplémentaire lorsqu'il s'agit d'appréhender la validité et les limites de telles clauses dérogatoires au droit commun.

Deux situations particulières doivent de surcroît attirer notre attention à la suite de notre analyse. La première est celle du maître de l'ouvrage, cocontractant de l'architecte, qui, face à l'exonération de celui-ci pour les fautes commises par les spécialistes qu'il s'est substitué, ne dispose d'aucuns recours contractuels contre ces spécialistes, alors que lesdits spécialistes disposent d'une action directe contre le maître de l'ouvrage. Bien que la doctrine ait, depuis longtemps, soulevé cette incohérence et tente de justifier un tel recours par divers moyens, plus ou moins critiquables, il reste à l'heure actuelle une certaine incertitude juridique en la matière, comme peut en témoigner la jurisprudence controversée sur le sujet. La seconde situation est celle dans laquelle le promoteur immobilier s'est valablement exonéré de sa responsabilité pour vices cachés ou vices cachés véniels. Dans ce cas, la question des recours dont il dispose se pose de la même manière qu'avec l'architecte, à la différence que, si le promoteur est un promoteur-vendeur, le droit de la vente, à l'article 1615 du Code civil, reconnaît que l'acquéreur d'une chose acquiert celle-ci avec ses accessoires[237] et donc le client disposera, à l'égard des constructeurs auxquels aura fait appel le promoteur-vendeur, du

[237] Comm. Tongres, 2 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 579-582, p. 580; Bruxelles (2e ch.), 8 avril 1992, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 1290-1291, p. 1290; P. WÉRY, *Droit des obligations : théorie générale du contrat*, Bruxelles, *op. cit.*, p. 764; Y. HANNEQUART et A. DELVAUX, *op. cit.*, p. 178. D'autres thèses sont soutenues pour justifier un tel recours, voyez notamment A. DELVAUX et P. HENRY, *op. cit.*, p. 1247; F. MOÏSES, «L'architecte et la promotion : le point de la question suite à l'annulation par le Conseil d'Etat de la règle déontologique relative à l'intervention complémentaire d'architectes dans l'éventualité de contrariété d'intérêts », obs. sous Cass., 1er décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, pp. 1083-1100, p. 1085.

droit de recours dont disposait le promoteur en tant que maître de l'ouvrage. Par contre, si le promoteur est un promoteur-entrepreneur, son client ne bénéficiera pas du droit de recours dont pourrait se prévaloir le promoteur à l'égard des constructeurs[238]. Ainsi, face à une même clause d'exonération de la responsabilité, deux situations distinctes peuvent se présenter, l'une nettement plus favorable que l'autre. On peut légitimement se poser la question de savoir si une telle différence de traitement est objectivement justifiée, puisqu'il s'agit ici de traiter deux situations identiques de manière différente.

Ces deux situations particulières ne font que mettre en exergue le problème lié aux clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité, qui est, selon nous, un détachement trop important de la part du législateur par rapport aux conséquences que peuvent avoir de telles clauses dans la pratique. Certes, la doctrine et la jurisprudence ont largement encadré ces clauses, mais est-ce vraiment suffisant ? Au regard des nombreuses controverses que nous avons soulevées dans cette étude, il semble qu'il faille répondre par la négative. Ne doit-on pas attendre du législateur qu'il prenne une position plus claire quant à ces clauses au travers de dispositions particulières, claires et explicites, en tenant compte des particularités des domaines dans lesquels elles ont à déployer leurs effets ?

Utopie ou projet d'envergure ? Nous laissons le soin au lecteur de se faire sa propre opinion sur le sujet qui, sans nul doute, ne cessera pas de sitôt de faire couler l'encre des plus éminents auteurs et celle des Cours et Tribunaux de ce pays.

*

[238] Certains auteurs plaident en faveur d'une extension de l'action reconnue à l'acquéreur, en matière de contrat d'entreprise. Voyez notamment F. GLANSDORFF, « L'action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant ou le fournisseur de l'entrepreneur principal », obs. sous Bruxelles (2e ch.), 28 octobre 1987, *J.T.*, 1988, pp. 668-670, p. 669, n° 5. Plus particulièrement en matière de contrat de promotion-entreprise, voyez J.-F. HENROTTE, Les actions en responsabilité contractuelle dirigées à l'encontre des architectes et entrepreneurs se transmettent-elles aux clients des promoteurs ? », obs. sous Mons, 12 mars 1998, *J.L.M.B.*, 2000, pp. 153-158, pp. 156 et 157.

ANNEXE

RETRANSCRIPTION DE L'ENTREVUE AVEC MAÎTRE JEAN-PIERRE VERGAUWE, AVOCAT AU BARREAU DE BRUXELLES, EN DATE DU 10 AVRIL 2015

01- Que pouvez-vous me dire concernant l'arrêt de la Cour de cassation du 5 septembre 2014, relatif à la clause exonératoire de la responsabilité *in solidum* ?

Un petit peu d'histoire d'abord. C'est une clause que j'ai rédigée à l'époque, à la demande d'une compagnie d'assurances, car on constatait qu'à partir du moment où l'architecte était assuré et que son obligation d'assurance était consacrée premièrement dans le Règlement de déontologie de 1985 et, ensuite, avait été confirmée par la loi Laruelle et qui était donc devenue une obligation légale, cet architecte était assuré et donc solvable. Par ailleurs, on constatait qu'en matière de construction immobilière, malheureusement, beaucoup d'entreprises faisaient faillite. Il était donc tentant pour le maître de l'ouvrage de se retourner contre l'architecte, afin d'obtenir une réparation pour le tout. Il lui suffisait pour ça de démontrer que l'architecte avait commis une faute qui avait permis, à elle seule, la commission de l'entier dommage. H. DE PAGE avait écrit à l'époque que c'était un « monstre juridique », car ce principe d'*in solidum* ne figurait dans aucune loi et, en dehors de la loi ou de la convention le cas échéant, il n'existait pas d'obligation à la solidarité parfaite ou imparfaite.

On avait donc essayé de trouver cette parade avec la compagnie d'assurances, qui assurait la responsabilité civile des architectes, et donc j'avais rédigé cette clause en me disant qu'une telle clause exonératoire de l'*in solidum* ne touchait pas à la responsabilité décennale qui était effectivement d'ordre public, mais elle modalisait la responsabilité des intervenants et, en particulier, celle de l'architecte. Ce dernier est donc responsable totalement des conséquences de sa faute, mais pas plus. Il appartiendra donc à la victime, partie demanderesse, de démontrer quelle faute l'architecte a commise et quel est le lien causal direct entre cette faute et le dommage dont elle revendique la réparation. Cette clause d'exonération supposait donc que le juge et, éventuellement avant lui, l'expert judiciaire, ait procédé à un travail beaucoup plus minutieux de détricotage lorsqu'on était confronté à un vice de construction, afin de savoir comment ce vice avait pu se produire et qui était responsable de la commission de ce vice.

La doctrine et la jurisprudence, toutes juridictions confondues, en tout cas du côté francophone, ont validé cette clause d'exonération de la responsabilité *in solidum*, en estimant qu'elle ne contrevenait pas à l'ordre public et que les parties pouvaient parfaitement aménager leurs relations contractuelles. La Cour de cassation ne s'était jamais prononcée sur cette clause; la question de sa validité n'était jamais montée jusqu'à la Cour de cassation. La Cour a donc eu, pour la première fois, l'occasion de se prononcer dans l'arrêt du 5 septembre 2014. C'est une chambre flamande de la Cour de cassation qui a considéré que la clause n'était pas valable ou, en tout cas, légale.

A mon sens, la Cour de cassation se trompe parce qu'elle considère que cette clause va à l'encontre de la responsabilité décennale, qui est d'ordre public, ce qui est tout à fait faux. C'est une erreur de penser ça. Au contraire, l'architecte assumera pleinement sa responsabilité, dans la mesure où il est démontré qu'il a commis une faute en relation causale avec le dommage. Evidemment, cet exercice, cet examen, est compliqué lorsqu'on aborde les obligations de contrôle de l'architecte parce qu'on peut toujours se dire que, si l'architecte avait mieux contrôlé, l'entrepreneur n'aurait pas commis de faute. Mais, en matière d'exécution des travaux, il y a un contrôle réciproque des fautes sur base du principe de l'équivalence des conditions.

02 – Qu'en est-il de la responsabilité de l'architecte pour les fautes des spécialistes auxquels il a recours ?

Les conditions dans lesquelles l'architecte peut s'exonérer de sa responsabilité pour les fautes des spécialistes auxquels il a recours ont été posées très clairement par un arrêt de la Cour de cassation du 3 mars 1978. Cet arrêt a mis fin à une polémique entre les auteurs et dans la jurisprudence, parce qu'à partir du moment où l'architecte a un monopole de conception et de contrôle, certains considéraient que, s'il faisait appel à un ingénieur de stabilité par exemple, il demeurait responsable à l'égard du maître de l'ouvrage, puisqu'il avait une plénitude de compétence. D'autres disaient, au contraire, que l'architecte avait la formation qu'il avait reçue, il n'était pas ingénieur, en matière de stabilité, de béton,…Il n'y connaissait pas grand-chose, donc il faisait appel à un spécialiste et on ne pouvait pas lui demander de refaire les calculs de l'ingénieur. C'est cette thèse qui, finalement, a prévalu aux yeux de la Cour de

cassation, qui a dit que l'architecte pouvait valablement déléguer une partie de sa mission et de sa responsabilité à des spécialistes, mais à des conditions bien précises.

Quelles sont ces conditions ? D'abord, le choix de l'ingénieur doit être un bon choix. On peut supposer que quelqu'un qui a reçu un diplôme d'ingénieur est capable d'exercer son métier et donc on peut légitimement lui faire confiance, sauf si l'expérience montre qu'il est incapable. Il faut donc déléguer à des gens compétents. Deuxièmement, l'architecte reste responsable de toute erreur, commise par le spécialiste, qu'il aurait pu lui-même déceler. Ce n'est donc pas un abandon total de responsabilité. La Cour de cassation estime que, si et dans la mesure où l'architecte peut déceler l'erreur de l'ingénieur spécialiste, il doit le faire. Par exemple, l'architecte indique des cotes dans ses plans et l'ingénieur fait de même. Si l'ingénieur adopte de mauvaises cotes, l'architecte doit pouvoir le relever et le dénoncer. Troisième condition, l'architecte reste en tout cas le coordinateur de l'ensemble; donc il doit veiller, par exemple, à ce que l'ingénieur intervienne en temps voulu. L'architecte reste donc, en tout état de cause, le pilote et doit donc intégrer le travail des différents spécialistes et intervenants.

03 – Les enseignements de la Cour de cassation s'appliquent-ils également à la mission de contrôle de l'architecte ?

Bien sûr. L'architecte devra veiller à ce que l'ingénieur vienne sur le chantier au moment où on réalise des travaux de fondations ou de structure qui intéressent évidement l'ingénieur. Cet ingénieur sera chargé, non seulement de faire ces études, mais aussi de venir contrôler, au moment voulu, les travaux d'exécution.

04 – Qu'en est-il de la clause d'exonération si l'architecte traite avec un autre professionnel ?

La mission légale de l'architecte reste la même, que ce soit un maître de l'ouvrage profane, consommateur entre guillemets, ou un promoteur immobilier, professionnel de la construction. Par contre, il est vrai que l'étendue ou le contenu de l'obligation peut varier en fonction de la spécialité, de la compétence, du professionnalisme du maître de l'ouvrage. Donc, si un architecte travaille pour un promoteur immobilier, par ailleurs lui-même entrepreneur, il est clair que les conseils, les directives de l'architecte vont être allégées, car il a affaire à un maître de l'ouvrage qui est censé connaître le domaine d'activité.

05 - Peut-on considérer qu'une clause exonératoire prévue dans un contrat conclu entre un architecte et un consommateur est abusive ?

D'une façon générale, il faut constater une influence, voire même une intrusion, du droit consumériste dans le droit de la construction, qui a été d'ailleurs confirmée par l'ancienne loi sur les pratiques du commerce pour les professions libérales et qui, maintenant, a été intégrée dans le récent Code de droit économique. De fait, il faut valider les contrats par rapport aux exigences de ce Code, notamment en matière de clarté des clauses. Concernant plus spécifiquement les clauses abusives, il y une liste noire des clauses considérées comme étant d'office des clauses abusives. Nonobstant cela, il y a toute la question des clauses qui, soit n'ont pas été intégralement négociées, soit sont abusives parce qu'elles videraient le contrat de sa substance. Imaginons qu'un architecte prévoie qu'il n'est pas responsable de manière générale; ça n'aurait évidemment aucune valeur. De même qu'en matière de vente, aujourd'hui la jurisprudence considère que la clause classique du vendeur par laquelle il déclare qu'il n'est pas responsable des vices cachés est une clause trop générale, une clause de style. Par contre, on pourrait prévoir qu'on n'est pas responsable s'il y a de la mérule, pour autant que l'on soit de bonne foi.

Si on procède à une limitation de responsabilité, il faut être précis. Plus la clause est précise et plus elle a de chance d'être admise, sauf, bien entendu, si l'on contrevient à une loi d'ordre public. Par exemple, l'architecte pourrait prévoir que, pour les vices cachés véniels, il n'est responsable que pendant un an à partir de la réception. Ça, c'est une clause valable, c'est une limitation tout à fait acceptée par les Cours et Tribunaux.

06 – Qu'en est-il du recours du maître de l'ouvrage à l'égard des spécialistes auxquels l'architecte, qui s'est valablement exonéré, a eu recours ?

Si le maître veut avoir un recours contractuel à l'égard du spécialiste, il faut qu'il ait traité directement avec ce spécialiste et non pas qu'il soit le sous-traitant de l'architecte. C'est d'ailleurs dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, car le maître de l'ouvrage n'a pas de recours contre le sous-traitant, ce dernier bénéficiant d'une immunité. Cette jurisprudence est, pour moi, condamnable, surtout que le sous-traitant a, lui, un recours contre le maître de l'ouvrage. L'intérêt du maître de l'ouvrage est évidemment d'avoir un recours direct contre les différents spécialistes qui interviennent. C'est également l'intérêt de l'architecte.

BIBLIOGRAPHIE

LÉGISLATION

Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *M.B.*, 25 mars 1939, p. 1942.

Loi du 9 juillet 1971 règlementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971, p. 10442.

DOCTRINE

ANDREANI S., « La validité des clauses exonératoires de responsabilité dans le cadre de la garantie des vices cachés », obs. sous Liège (3e ch.), 3 novembre 2008, *For. ass.*, 2009, pp. 146-147.

AYNÈS L., « Droit français », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 7-16.

BAERT G., « De tienjarige aansprakelijkheid van de architect en de aannemer bij samenloop : elk zijn rol, elk zijn deel », *Entr. et dr.*, 1987, pp. 233-239.

BALLON G.-L., « Exoneratie van aansprakelijkheid *in solidum* tussen architect en aannemer », note sous Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 742.

BALLON G.-L., « Exoneratieclausules in de relatie leverancier-consument », *in Exoneratie bedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 35-52.

BALON F., « L'architecte et la loi relative aux pratiques du marché "immobilier" », *Jurimpratique*, 2012, pp. 57-89.

BALON F., « Relations Maître de l'ouvrage/sous-traitant », *in La sous-traitance*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 75-104.

BEALE H., « Droit anglais », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 155-178.

BORELLO M., « Contrat de vente : limiter ses risques en cas de retard ou de livraison d'un bien non conforme », *in La rédaction des contrats internationaux : conseils aux praticiens & approche de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 29-45.

BORELLO M., « Conformité, garantie et clauses élisives ou limitatives de responsabilité dans le droit anglais de la vente », *R.I.D.C.*, 1984, pp. 373-388.

BOSMANS M., « Les conditions générales en matière contractuelle (1975 à 1979) », *J.T.*, 1981, pp. 34-43.

BOUBLI B., *La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs*, Paris, Editions du J.N.A., 1979.

BOURGOIGNIE TH., « Les clauses limitatives ou exonératoires de la responsabilité du professionnel à l'égard du consommateur : clause en sursis ? », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 265-277.

BRAUN T., « La sous-traitance », *Guide de droit immobilier*, t. IV, Les prestations de services, Section IV.11.-4., 2009, pp. 1-13.

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*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 237-190.

CARETTE N., « Derden in het bouwrecht. Capita selecta », *in Jaarboek bouwrecht*, Bruxelles, La Charte, 2007, pp. 79-144.

CARETTE N., « Exoneratiebedingen in het gemeen recht », *Jura Falc.*, 2004-2005, pp. 63-86.

CLAEYS I. et VAN STRYDONCK K., « Contractuele aansprakelijkheidsbeperkingen voor de professionele verkoper bij verborgen gebreken in het algemeen kooprecht: elf argumenten pro », *in Bijzondere overeenkomsten 2007-2008*, Malines, Kluwer, 2008, pp. 307-334.

CLAVIE M., « Les clauses abusives dans les contrats conclus entre les titulaires de professions libérales et leurs clients », *G.U.J.E.*, t. XI, liv. 109.2 bis, 2005, pp. 5-44.

COIPEL M., *Eléments de théorie générale des contrats*, Bruxelles, Story-Scientia, 1999.

CORGAS-BERNARD C., « L'aménagement conventionnel du principe de la réparation intégrale », *in La réparation intégrale en Europe : étude comparative des droits nationaux,* Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 67-76.

CORNELIS L., « L'obligation "in solidum" et le recours entre coobligés », note sous Cass. (1e ch.), 17 juin 1982, *R.C.J.B.*, 1986, pp. 684-707.

CORNELIS L., « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation », note sous Cass. (1e ch.), 22 mars 1979, *R.C.J.B.*, 1981, pp. 196-219.

CORNU G., « Contrats spéciaux », *Rev. trim. dr. civ.*, 1965, pp. 665-675.

COUSY H., « Nieuwe mogelijkheden tot beperking van de professionele aansprakelijkheid van advocaten en andere beoefenaars van vrije en gereglementeerde beroepen », *in Aansprakelijkheden verzekeringsrecht*, Bruxelles, La Charte, 2012, pp. 73-92.

COUSY H., *Problemen van produktenaansprakelijkheid: rechtsvergelijkend onderzoek naar Belgisch, Frans, Nederlands, Duits, Amerikaans, Engels en Europees recht*, Bruxelles, Bruylant, 1987.

CRUYSMANS E., DEFOSSE M. et DONNET C., « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de défaut de la chose », *in Les défauts de la chose – Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, Limal, Anthémis, 2015, pp. 367-417.

DABIN J., « De la validité des clauses d'exonération de la responsabilité en matière contractuelle, couvrant 1° la faute lourde du débiteur, 2° la faute lourde ou intentionnelle des préposés », note sous Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 10-30.

DALCQ R.-O., « Faut-il limiter la responsabilité des professions libérales ? », *in Mélanges Jean Baugniet*, Bruxelles, Publications de la Faculté Universitaire Libre de Bruxelles, 1976, pp. 91-112.

DALCQ R.-O., *Traité de la responsabilité civile – le lien de causalité, le dommage et sa réparation*, Bruxelles, Larcier, 1962.

DARNET M., GENDRE S. et DEPUY L., *L'architecte : pratiques professionnelles et responsabilités*, Paris, Litec, 2005.

DELEBECQUE PH. et MAZEAUD D., « Les clauses de responsabilité : clauses de non responsabilité, clauses limitatives de réparation, clauses pénales – Rapport français », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 361-391.

DELVAUX A., *La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités*, Limal, Anthemis, 2009.

DELVAUX A., « Observations », obs. sous Liège (9e ch.), 26 février 1993, *Entr. et dr*., 1995, pp. 204-208.

DELVAUX A., « Aménagement conventionnel des responsabilités », *Act. dr.*, 1992, pp. 369-381.

DELVAUX A., « Limitation conventionnelle de la responsabilité *in solidum* et assurance », obs. sous Bruxelles, 11 octobre 1991, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 374-375.

DELVAUX A., *Traité juridique des bâtisseurs*, Bruxelles, Bruylant, 2e éd., 1968.

DELVAUX A. et DESSARD D., « Le contrat d'entreprise de construction », *Rép. not*., t.IX, Contrats divers, liv. 8, 1991, pp. 1-325.

DELVAUX A., DE COCQUEAU B., DEVOS B. et BOCKOURT J., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2012.

DELVAUX A., DE COCQUEAU B., POTTIER F. et SIMAR R., « La responsabilité des professionnels de la construction», *Responsabilités – Traité théorique et pratique*, titre II, liv. 23, vol. 1, 2009, pp. 3-128.

DELVAUX A., DE COCQUEAU B., POTTIER F. et SIMAR R., « La responsabilité des professionnels de la construction», *Responsabilités – Traité théorique et pratique*, titre II, liv. 23*bis*, vol. 2, 2009, pp. 11-123.

DELVAUX A. et KRAEWINKELS J.-N., « Questions actuelles du droit de la construction », *in Droit de la construction*, Formation permanente CUP, 1996, pp. 37-162.

DELVAUX A. et HENRY P., « Les particularités de la promotion », *Act. dr*., 1991, pp. 1243-1252.

DELVAUX J., *Droits et obligations des architectes*, Bruxelles, Bruylant, 1930.

DEMOGUE R., *Traité des obligations en général*, t. 5, Paris, Librairie Arthur Rousseau, 1925.

DEWEZ J., « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », *J.T.*, 2011, pp. 765-772.

DE BRIEY R., « La promotion immobilière et la loi Breyne : questions choisies », *Jurimpratique*, 2008, pp. 127-162.

DE BRIEY R., « Responsabilité décennale et vices cachés », obs. sous Civ. Namur (réf.), 24mars 1989, *J.L.M.B.*, 1989, pp. 910-912.

DE BRIEY R., JAUNIAUX O. et CLAVIE M., « La responsabilité des professionnels en droit de la construction », *in La faute dans différentes branches du droit : Actes de la journée d'étude Paul Rigaux organisée à Louvain-la-Neuve le 10 juin 1999*, pp. 127-169.

DE CALUWÉ A. et DEVOGELE H., « Interférence des responsabilités de l'architecte et de l'ingénieur », *J.T.*, 1967, pp. 587-589.

DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, 4ème éd. (par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), Bruxelles, Bruylant, 1997.

DE SMEDT M., « L'architecte face à la responsabilité in solidum », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 97-106.

DIRIX E., « Exoneratiebedingen : een rechtsvergelijkende rondblik », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 159-184.

DIRIX E., « Bezwarende bedingen », *DAOR*, 1992, pp. 31-44.

DIRIX E., « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, II, pp. 1171-1204.

DIRIX E., « De aansprakelijkheid van de aannemer voor opdrachten uitgevoerd door een studiebureau », obs. sous Bruxelles (5e ch.), 11 mars 1988, *Entr. et dr.*, 1988, pp. 322-324.

DI MARTINO L., « Architectes, pensez à insérer dans vos contrats une clause pour vous prémunir des conséquences de la condamnation *in solidum* », *Cahiers de la profession*, n° 48, 2013, pp. 1-32.

DRION R., « Aperçu sur quelques problèmes soulevés par les clauses d'irresponsabilité », *Ann. dr. sc. pol.*, 1948, pp. 357-372.

DUBUISSON B., « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, La Charte, 2001, pp. 33-91.

DUBUISSON B., « Quelques réflexions sur la présomption de mauvaise foi du vendeur professionnel », *R.*W., 1988, pp. 176-210.

DUBUISSON B., « Les clauses de garantie des vices cachés dans la vente entre professionnels », *D.A.O.R.*, 1986-1987, pp. 231-240.

DUBUISSON B., CALLEWAERT V., DE CONINCK B. et GATHEM G., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, Coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2009.

DURANT I., « Le monopole légal conféré à l'architecte », *in L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010.

ELLINGTON E., « Exclusion clauses in English law », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 513-515.

ESMEIN P., « Les clauses de non responsabilité », *Rev. trim. dr. civ.*, 1926, pp. 313-344.

ERNEUX P.-Y., « Promotions immobilières et protection du consommateur. Pratique contractuelle des ventes d'immeubles et loi sur les pratiques du commerce », *Jurimpratique*, 2008, pp. 163-214.

ERVYN G., « La responsabilité civile des architectes : limitation contractuelle », *in Séminaire AR-CO et VDE Legal*, 20 mai 2010, pp. 1-15.

FAGNART J.-L., « L'obligation "in solidum" dans la responsabilité contractuelle », note sous Cass. (1e ch.), 15 février 1974, *R.C.J.B.*, 1975, pp. 233-255.

FALLON M., « La Cour de cassation et la responsabilité liée aux biens de consommation », note sous Cass. (1e ch.), 6 mai 1977, *R.C.J.B.*, 1980, pp. 164-182.

FETTWEIS A., « L'option préliminaire : commande d'un ouvrage ou achat d'un bien à fabriquer ou à construire », *Act. dr.*, 1991, pp. 861-877.

FLAMME M.-A., « De quelques problèmes controversés du droit de la construction », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 6-19.

FLAMME M.-A., « Observation », obs. sous Civ. Tournai (1e ch.), 8 juin 1983, *Entr. et dr.*, 1984, pp. 191-193.

FLAMME M.-A., « De la répartition des responsabilités entre les constructeurs », *in Le droit de la construction et de l'urbanisme*, Liège, Editions du Jeune Barreau, 1976, pp. 9-101.

FLAMME M.-A., « Du devoir de surveillance de l'architecte et des clauses d'exonération de sa responsabilité », note sous Cass. (1e ch.), 27 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, pp. 510-543.

FLAMME M.-A. et FLAMME PH., *Le contrat d'entreprise – Quinze ans de jurisprudence (1975-1990)*, Bruxelles, Larcier, 1991.

FLAMME M.-A. et FLAMME PH., « Le droit des constructeurs (architectes, entrepreneurs, ingénieurs, promoteurs) : analyse de la doctrine et de la jurisprudence 1975-1983 », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 1-390.

FLAMME M.-A., FLAMME PH., DELVAUX A. et POTTIER F., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 1990-2000*, Bruxelles, Larcier, 2001.

FLAMME M.-A. et LEPAFFE J., *Le contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 1966.

FONTAINE M., « Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : synthèse et perspectives », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 1019-1097.

FONTAINE M., « Les clauses exonératoires et les indemnités contractuelles dans les Principes d'Unidroit : observations critiques », *R.D.U.*, 1998, pp. 405-417.

FONTAINE M., « Les clauses limitatives et exonératoires de responsabilité et de garantie dans les contrats internationaux », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 435-478.

FONTAINE M. et DELY F., *Droit des contrats internationaux. Analyse et rédaction des clauses*, 2e éd, Bruxelles, Bruylant, 2007.

FORIERS P.-A., « La responsabilité de l'entrepreneur de construction après réception agréation », *in Droit de la construction*, Liège, Edition Formation Permanente CUP, 1996, pp. 165-183.

FORIERS P.-A., « La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique : observations et réflexions », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 247-268.

FORIERS P.-A., « La responsabilité de l'entrepreneur après réception. Réflexions à propos de l'arrêt de la Cour de Cassation du 25 octobre 1985 », *Entr. et dr.*, 1988, pp. 261-277.

GERADIN J.M., « Les difficultés provoquées par le maître de l'ouvrage », *in Droit de la construction*, Gand, Story-Scientia, 1991, pp. 1137-1150.

GILLARDIN J., « Le contrat d'entreprise », *in Traité pratique de droit commercial. Principes et contrats fondamentaux*, Bruxelles, Kluwer, 2009, pp. 545-652.

GLANSDORFF F., « Les conditions de la responsabilité extracontractuelle », *in Le droit des obligations dans les jurisprudences française et belge*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 103-122.

GLANSDORFF F., « Réflexions complémentaires au sujet de l'action contractuelle directe du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant et plus généralement au sein des groupes de contrats », *R.G.A.R.*, 1990, n° 11596, pp. 1-5.

GLANSDORFF F., « L'action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant ou le fournisseur de l'entrepreneur principal », obs. sous Bruxelles (2e ch.), 28 octobre 1987, *J.T.*, 1988, pp. 668-670.

GOUDEN M., « Aménagements contractuels de la responsabilité », *in La rédaction des contrats internationaux : conseils aux praticiens & approche de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 47-76.

HANNEQUART Y., « Réflexions générales », *Act. dr.*, 1992, pp. 433-486.

HANNEQUART Y., *La responsabilité de l'architecte – Examen de quelques questions importantes*, Liège, Editions du jeune barreau, 1985.

HANNEQUART Y., « La responsabilité de l'architecte face aux immixtions du maître de l'ouvrage et face au promoteur », note sous Cass (1e ch.), 21 septembre 1979, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 491-518.

HANNEQUART Y., *Le droit de la construction*, Bruxelles, Bruylant, 1974.

HANNEQUART Y. et DELVAUX A., « La responsabilité des édificateurs : état actuel de quelques problèmes et perspectives », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 157-200.

HANNEQUART Y. et WESTHOF L., *L'ingénieur*, Bruges, La Charte, 1972.

HARMEL P., « Droit commun de la vente », *Rép. not.*, t. VII, La vente, liv. 1, 1985, pp. 1-392.

HAYMERYCK M. et UYTTERHOEVEN K., « Actuele ontwikkelingen inzake de taken en de aansprakelijkheden van de architect (2000-2007) », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 147-190.

HENROTTE L.-O., « Promotion immobilière et droit du consommateur, vers une protection "clé sur porte" ? », *Jurimpratique*, 2012, pp. 127-154.

HENROTTE L.-O. et HENROTTE J.-F., *L'architecte – contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2e éd., 2013.

HENROTTE L.-O. et VAN DER MERSCH S., « Le devoir de conseil de l'architecte : interdiction de toute clause contractuelle dérogatoire ? », note sous Cass., 6 janvier 2012, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 270-274.

HENROTTE J.-F., Les actions en responsabilité contractuelle dirigées à l'encontre des architectes et entrepreneurs se transmettent-elles aux clients des promoteurs ? », obs. sous Mons, 12 mars 1998, *J.L.M.B.*, 2000, pp. 153-158.

HENROTTE J.-F. et DEVOS B., « Le contrat d'architecture, un contrat spécial, soumis comme tout autre contrat, à des lois particulières », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 187-324.

HENRY P. et D'HUART V., « La responsabilité du commettant et la sous-traitance », *Act. dr.*, 1992, pp. 177-202.

HENRY P. et POTTIER F., « Tentative de définition de la promotion immobilière en droit belge », *Jurimpratique*, 2008, pp. 7-20.

HENRY P. et POTTIER F., « Causalité et obligation *in solidum* », *Act. dr.*, 1991, pp. 1207-1224.

HERBOTS J.-H., « De exoneratiebedingen in het gemeen recht », *in Exoneratiebedingen,* Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 1-32.

HERBOTS J.-H., STIJNS S., DEGROOTE E., LAUWERS W. et SAMOY I., « Overzicht van rechtspraak – Bijzondere overeenkomsten (1995-1998) », *T.P.R.*, 2002, pp. 57-924.

HUET J., « L'obligation *in solidum* et le jeu de la solidarité dans la responsabilité des constructeurs », *REDRIM*, 1983, pp. 11-17.

JACQUEMIN H., « Les clauses illicites dans les contrats conclus avec les titulaires de profession libérale », *in Les clauses abusives et illicites dans les contrats usuels*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 157-200.

JACOBS E., *Effective exclusion clauses*, Londres, Fourmat Publishing, 1990.

JASSOGNE C., « La garantie découlant des contrats d'entreprise : plus de 25 ans d'hésitations en doctrine et jurisprudence », *Ann. Dr. Liège*., 1988, pp. 251-270.

JAUNIAUX O.et DE BRIEY R., « La sous-traitance : questions choisies à l'attention des praticiens », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 119-183.

KOHL B., « Les contrats immobiliers. La promotion immobilière et la loi Breyne », *Chron. not.*, 2015, pp. 217-265.

KOHL B., « Le champ d'application de la loi Breyne : notion d'"achèvement" des travaux et responsabilité notariale », note sous Bruxelles (2e ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 118-142.

KHOL B., « Le promoteur », *Guide de droit immobilier*, 2009, pp. 11-56.

KOHL B., « L'assurance obligatoire de la responsabilité des architectes et le principe constitutionnel d'égalité », *R.G.D.C.*, 2008, pp. 394-406.

KOHL B. et GRISARD D., « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *in Les conditions générales : questions particulières*, Limal, Anthemis, 2009, pp. 75-117.

KORTMANN S., « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, II, pp. 1205-1252.

KORTMANN S., *"Derden" - werking van aansprakelijkheidsbedingen*, Anvers, Kluwer, 1977.

KRINGS E., « Opmerkingen », obs. sous Cass. (1e ch.), 3 mars 1978, *Entr. et dr.*, 1981, pp. 268-278.

KRUITHOF R., « Les clauses d'exonération totale ou partielle de responsabilité – Rapport belge », *in Memoriam Jean Limpens*, Anvers, Kluwer, 1987, pp. 165-203.

KRUITHOF R., « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *in Verbintenissenrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984, pp. 233-298.

KRUITHOF R., BOCKEN H., DE LY F. et DE TEMMERMAN B., « Overzicht van rechtspraak (1981-1992) – Verbintenissen », *T.P.R.*, 1994, pp. 171-722.

LAFFINEUR J., « Transactions immobilières et protection du consommateur », *REDRIM*, 2001, pp. 94-112.

LARÈRE P., « Les clauses limitatives et exonératoires de responsabilité en droit français », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 479-481.

LAWSON R., *Exclusion clauses*, 2e éd, Londres, Oyez Longman, 1983.

LEHRER J., « Des clauses d'irresponsabilité », *RGAR*, 1962, n° 6800[1]-6800[9].

LEYTENS E. et VAN CUTSEM W., « La responsabilité *in solidum* de l'architecte et de l'entrepreneur », *Res jur. imm.*, 2001, pp. 7-15.

LOUVEAUX B., « Inédits du droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, I, 2011, pp. 887-915.

LOUVEAUX B., « Inédits du droit de la construction V (1ère partie) », *J.L.M.B.*, 2008, I, pp. 408-438.

LOUVEAUX B., « De quelques aspects civils du contrat de promotion (hors loi Breyne) », *Jurimpratique*, 2008, pp. 101-126.

LOUVEAUX B., « Actualités de la responsabilité en droit de la construction », *in Droit de la construction : actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 31 mai 2006*, Liège, éd. du Jeune Barreau de Liège, 2006, pp. 327-391.

LOUVEAUX B., « Inédits du droit de la construction III (troisième partie) », *J.L.M.B.*, 2006, II, pp. 1659-1692.

LOUVEAUX B., « Inédits du droit de la construction (seconde partie) », *J.L.M.B.*, 2003, I, pp. 540-557.

LOUVEAUX B., « Immixtion du maître de l'ouvrage et devoir de résistance de l'architecte », obs. sous Civ. Nivelles, 24 octobre 1997, *J.L.M.B.*, 2000, I, pp. 163-164.

LOUVEAUX B., « La mission de contrôle de l'architecte et sa responsabilité *in solidum* », obs. sous Civ. Charleroi, 30 mars 1995, *J.L.M.B.*, 1996, I, pp. 795-797.

MALENGREAU X., « La clause d'exonération de responsabilité en droit belge », *Rev. dr. aff. int.*, 1985, pp. 483-486.

MARR C., « Le paiement : modalité, instrument et imputation », *in Chronique de jurisprudence sur les causes d'exécution des obligations (2000-2013)*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 19-86.

MARR C., *Le contrat d'entreprise hors construction et la protection des consommateurs*, Louvain-La-Neuve, Anthemis, 2007.

MATHEI PH., « Opmerkingen », obs. sous Civ. Anvers (6e ch.), 4 novembre 1970, *Entr. et dr*., pp. 29-32.

MATTHIJS J., « Solidarité et obligation "in solidum" », note sous Gand (1e ch.), 5 mai 1949, *R.C.J.B.*, 1951, pp. 187-201.

MAUCQ S., « Les clauses exonératoires et limitatives de responsabilité dans les conditions générales contractuelles », *in La rédaction des conditions générales contractuelles : aspects juridiques et pratiques*, Gand, Story-Scientia, 1985, pp. 53-67.

MAZEAUD D., « Les clauses limitatives de réparation », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 155-180.

MEINERTZHAGEN-LIMPENS A., « Les clauses d'exonération ("exception clauses") en droit anglais », *R.I.D.C.*, 1977, pp. 269-296.

MESTRE J. et RODA J.-CH., *Les principales clauses des contrats d'affaires*, Paris, Lextensos éditions, 2011.

MOÏSES F., «L'architecte et la promotion : le point de la question suite à l'annulation par le Conseil d'Etat de la règle déontologique relative à l'intervention complémentaire d'architectes dans l'éventualité de contrariété d'intérêts », obs. sous Cass., 1er décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, pp. 1083-1100.

MONTERO E., « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité – Rapport belge », *in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles : Etude de droit comparé*, Bruxelles Bruylant, 2001, pp. 393-434.

MULPHIN PH.-C., *Droit immobilier et de la construction*, Paris, Berger-Levrault, 1977.

NACKAERTS W., « Exoneratieclausules voor lichte verborgen gebreken bij aannemingscontracten », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 131-149.

NUYTTEN B. et SAGAUT J.-F., « Exonération de garantie des vices cachés en matière de vente immobilière. Pour une approche renouvelée d'une clause classique », *R.D.C.*, 2005, pp. 1247-1258.

OLIVIER L., MARISCAL B., BRUSSELMANS V., LEGRAND J.-P. et LATRAN N., *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2014.

PARISIS-DRESSE D., « La réglementation conventionnelle des vices cachés dans la vente commerciale », *Ann. Dr. Lg.*, 1971, pp. 259-268.

PAUWELS C., « Exoneratie voor verborgen gebreken bij koop – gemeen recht », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 21-32.

PÉRILLEUX J., « L'obligation *in solidum* entre passé et avenir », *in Liber amicorum Jean-Pierre de Bandt*, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 513-542.

PHILIPPE D., « Performance and non-performance of obligations and corresponding rights in the DCFR », *in The Draft Common Frame of Reference: national and comparative perspectives*, Anvers, Intersentia, 2012, pp. 35-57.

PHILIPPE D., « Autonomie et contrôle des clauses contractuelles dans les relations entre professionnels », *in Le droit des affaires en évolution – L'entreprise et son client : un partenariat constructif*, Bruxelles, Bruylant, 1997, pp. 209-262.

PHILIPPE D., « Les clauses relatives à la garantie des vices cachés », *R.G.D.C.*, 1996, pp. 173-203.

PIRSON R. et DE VILLÉ A., *Traité de la responsabilité civile extra-contractuelle*, Bruxelles, Bruylant, 1935.

RAWACH E., « La validité des clauses exonératoires de responsabilité et la convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises », *R.D.I.C.*, 2001, pp. 141-157.

RAWACH E., « Observations sur la notion de clauses exonératoires de responsabilité selon les Principes Unidroit », *D. Affaires*, 1999, pp. 1234-1238.

RAYNAUD D., « Note », note sous Paris (1e ch.), 30 mars 1973, *D.S.*, 1974, I, pp. 118-123.

REGOUT M., TIMPERMAN M., MEULDER A. et PARREIN F., *Cour de cassation Belgique – Rapport annuel 2014*, pp. 1-172, disponible sur http://justice.belgium.be/fr/binaries/Rapport%20Annuel%20Cour%20de%20cassation%202014%20_tcm421-266512.pdf (consulté le 3 juillet 2015).

RENARD C., « Les modifications conventionnelles de la responsabilité en droit belge », *in Rapports belges au IXe Congrès de l'Académie internationale de droit comparé*, Bruxelles, Centre interuniversitaire de droit comparé, 1974, pp. 89-104.

RIGAUX P., *Le droit de l'architecte. Evolution des 20 dernières années*, Bruxelles, Larcier, 1993.

RIGAUX P., « Observations », obs. sous Mons (1e ch.), 8 octobre 1990, *J.T.*, 1991, pp. 587-588.

RIGAUX P., « Considérations concernant le contrat de promotion », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 101-128.

RIGAUX P., « Note », note sous Mons, 15 mars 1983, *RDC*, 1984, pp. 287-294.

RONSE P., « La responsabilité de l'entrepreneur sous-traitant spécialiste », obs. sous Civ. Bruxelles, 25 janvier 1977, *Entr. et dr*., 1986, pp. 131-138.

ROUHETTE G., DE LAMBERTERIE I., TALLON D. et WITZ C., *Principes du droit européen des contrats*, Paris, Société de Législation Comparée, 2004.

ROUSSEAU L., « Responsabilité du vendeur, promoteur ou entrepreneur – Garantie décennale », *in La loi Breyne*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 71-77.

SEFTON-GREEN R., *La notion d'obligation fondamentale: comparaison franco-anglaise*, Paris, *L.G.D.J*., 2000.

SÉRIAUX A., « Note », note sous Cass. Com., 22 octobre 1996, *D.S*., 1997, pp. 122-123.

SIMAR R., « Clause de limitation de responsabilité et Maître de l'ouvrage "professionnel" et "consommateur" », obs. sous Gand (1e ch.), 1er mars 2007, *Entr. et dr*., 2010, pp. 208-211.

SIMONS N., « Misbruik van exoneratiebedingen in het Belgische recht. Een rechtsvergelijkend perspectief met de Draft Common Frame of Reference », *Jura Falc*., 2011-2012, pp. 97-125.

SIMONT L., DE GRAVE J. et FORIERS P.-A., « Examen de jurisprudence (1976 à 1980) – Les contrats spéciaux (3e partie) », *R.C.J.B*., 1986, pp. 337-443.

SINDIC B., « Contrat d'architecture et clauses abusives – Questions choisies à propos de la loi du 2 août 2002 », *in L'exercice de la profession d'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2010.

SOENENS M. (Av. gén.), concl. précédant Gand, 28 février 1929, *B.J.*, 1928-1929, pp. 547-553.

STIJN S., « Contractualisering van sancties in het privaatrecht, inzonderheid bij contractuele wanprestatie », *R.W.*, 2001-2002, pp. 1258-1286.

STIJNS S., VAN GERVEN D. et WÉRY P., « Chronique de jurisprudence – Les obligations : les sources», *J.T.*, 1996, pp. 692-752.

STARCK B., « Observations sur le régime juridique des clauses de non-responsabilité ou limitatives de responsabilité », *D.S.*, 1974, I, pp. 157-165.

SWAENEPOEL E., « Exoneratiebedingen in meerpartijencontracten », *in Meerpartijen overeenkomst - Contrats multipartites*, Bruxelles, La Charte, 2013, pp. 185-207.

THIELEN L., *Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois*, Bruxelles, Larcier, 2010.

THUNIS X., « Une notion fuyante : l'obligation essentielle du contrat », *in Mélanges offerts à Marcel Fontaine*, Bruxelles, Larcier, 2003, pp. 521-542.

TILLEMAN B., « Les clauses exonératoires », *in La vente : développements récents et questions spéciales*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 159-191.

TIXIER G., « La règle de "reasonableness" dans la jurisprudence anglo-américaine», *R.D.P.*, 1956, pp. 276-298.

UYTTERHOEVEN K., « Aansprakelijkheid in het bouwrecht », *in Actueel aansprakelijkheidsrecht*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 347-429.

UYTTERHOEVEN K., « De aansprakelijkheid van de architect », *in Handboek Bouwrecht*, Bruxelles, La Charte, 2004, pp. 850-858.

VAN DE WIELE PH., *La vente d'immeubles*, Bruxelles, De Boek, 2e éd., 2001.

VAN HOUTTE-VAN POPPEL V., « Aansprakelijkheid in de bouwsector : alleen voor eigen fout of ook voor fout van anderen ? », *Entr. et dr.*, 1984, pp. 19-37.

VAN OMMESLAGHE P., « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en droit belge », *in Les obligations en droit français et en droit belge – convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 182-222.

VAN OMMESLAGHE P., « Droit belge », *in Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en Europe : actes du colloque des 13 et 14 décembre 1990*, Paris, L.G.D.J, 1990, pp. 231-277.

VAN STAEY R., VAN BAARLE K., DONCK A. et SUETENS L.P., *Juridische aspecten van het bouwbedrijf*, Leuven, Faculteit Rechtsgeleerdheid Leuven, 1970.

VANDEN BERGHE O., « Exoneratiebedingen in het gemeen recht en in het consumentenrecht », *in Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, Anvers, Intersentia, 2006, pp. 41-75.

VANDEN BERGHE O. et HOSTENS M., « Exoneratieclausules », *in Gemeenrechtelijke clausules*, Anvers, Intersentia, 2013, pp. 1323-1366.

VANDENBERGHE H., « Exoneratie- en vrijwaringsbeding bij onrechtmatige daad. Samenloop en coëxistentie », *in Exoneratiebedingen*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 71-100.

VANQUICKENBORNE M., *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid. Een methodologische en positief-rechtelijke analyse*, Bruxelles, Elsevier-Sequoia, 1972.

VANWIJCK-ALEXANDRE M., « La conception de l'ouvrage », *Act. dr*., 1991, pp. 957-976.

VANWIJCK-ALEXANDRE M., « L'aménagement du rôle et de la responsabilité des architectes en raison de l'intervention croissante des spécialistes dans la construction », note sous Cass. (1e ch.), 3 mars 1978, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 181-217.

VERGAUWE J.-P., « L'architecte », *Guide de droit immobilier*, t. IV, Les prestations de services, Section IV.2.-3, 2009, pp. 13-17.

VERGAUWE J.-P., « L'architecte », *Guide de droit immobilier*, t. IV, Les prestations de services, Section IV.2.-4., 2009, pp. 1-10.

VERGAUWE J.-P., *Le droit de l'architecture*, Bruxelles, De Boek, 1991.

VERGAUWE J.-P., « De aansprakelijkheid "in solidum": van verantwoordelijkheid naar herstelplicht », *Entr. et dr*., 1984, pp. 107-134.

VINCART L. et EKIERMAN I., « Promoteurs et architectes : des relations ambigües », *Entr. et dr*., 2008, pp. 210-217.

VINEY G., « Les conventions d'irresponsabilité – Droit français », *in Memoriam Jean Limpens*, Anvers, Kluwer, 1987, pp. 115-140.

VINEY G., « Les clauses aménageant la responsabilité des constructeurs », *REDRIM*, 1982, pp. 319-335.

VINEY G. et JOURDAIN P., *Traité de droit civil : les effets de la responsabilité*, Paris, L.G.D.J., 3e éd., 2006.

VON BAR CH., CLIVE E. *et al*., *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR)*, Munich, Sellier European law publishers, 2009.

VRANCKX G., « Le contexte légal de la responsabilité de l'architecte », *Entr. et dr*., 1984, pp. 135-140.

WEEMAELS E., « La responsabilité des agences de notation : des sociétés responsables comme les autres ? », *Rev. prat. soc*., 2012, pp. 123-225.

WEILL A., *Droit civil. Les obligations*, 4e éd, Paris, Dalloz, 1986.

WÉRY J., « Le statut de l'architecte : le nouveau règlement de déontologie », *in Statuts et responsabilité des édificateurs – l'architecte, l'entrepreneur et le promoteur*, Bruxelles, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, pp. 13-49.

WÉRY P., « L'inexécution des obligations contractuelles et les "moyens" dans le projet de cadre commun de référence », *J.T*., 2011, pp. 333-341.

WÉRY P., *Droit des obligations : théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2e éd., 2011.

WÉRY P., « La théorie générale du contrat », *Rép. not*., t. IV, Les obligations, liv. 1, 2010, pp. 163-996.

WÉRY P., « Les clauses abusives relatives à l'inexécution des obligations contractuelles dans les lois de protection du consommateur du 14 juillet 1991 et du 2 août 2002 », *J.T.*, 2003, pp. 797-809.

WÉRY P., « La clause de limitation de responsabilité en cas de perte ou de détérioration d'un film photographique », obs. sous Civ. Liège, 20 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1006-1011.

WÉRY P., « Quand la mérule s'attaque à une clause de non-garantie », note sous Liège, 16 septembre 1996, *R.R.D.*, 1996, pp. 587-589.

WILLEMS J., « Les responsabilités et les moyens de pression », *Act. dr.*, 1991, pp. 1170-1200.

YATES D., *Exclusion clauses in contracts*, Londres, Sweet & Maxwell, 1978.

JURISPRUDENCE BELGE

Cass. (1e ch.), 5 septembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 381.

Cass., 6 janvier 2012, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 267-270.

Cass. (1e ch.), 26 mars 2004, *Pas.*, 2004, pp. 513-518.

Cass. (1e ch.), 19 septembre 1997, *Pas.*, 1997, p. 883-886.

Cass. (réf.), 22 mai 1995, *Pas.*, 1995, pp. 18-21.

Cass. (1e ch.), 27 septembre 1990, *Pas.*, 1991, pp. 82-85.

Cass. (1e ch.), 7 décembre 1990, *Pa*s., 1991, pp. 346-348.

Cass. (1e ch.), 15 juin 1989, *Pas.*, 1989, p. 1117.

Cass., 10 mai 1988, *Pas.*, 1988, pp. 202-204.

Cass. (3e ch.), 23 novembre 1987, *Pas*., 1988, pp. 347-351.

Cass. (2e ch.), 15 février 1886, *Pas.*, 1886, pp. 76-77.

Cass. (3e ch.), 19 septembre 1983, *Pas*., 1984, pp. 55-57.

Cass. (1e ch.), 1er avril 1982, *Pas*., 1982, pp. 909-913.

Cass. (1e ch.), 22 mars 1979, *R.C.J.B.*, 1981, pp. 189-195.

Cass (1e ch.), 21 septembre 1979, *R.C.J.B.*, 1982, pp. 487-491.

Cass. (1e ch.), 26 janvier 1978, *Pas*., 1978, pp. 614-617.

Cass. (1e ch.), 3 mars 1978, *R.C.J.B*., 1982, pp. 176-181.

Cass., 15 septembre 1978, *Arr. Cass*., 1978-1979, pp. 52-55.

Cass. (1e ch.), 6 mai 1977, *Pas*., 1977, pp. 907-908.

Cass. (1e ch.), 27 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, pp. 504-510.

Cass. (1e ch.), 3 avril 1959, *Pas*., 1959, pp. 773-776.

Cass. (1e ch.), 25 septembre 1959, *R.C.J.B.*, 1960, pp. 5-10.

Cass. (1e ch.), 13 novembre 1959, *Pas*., 1960, pp. 313-315.

Cass. (1e ch.), 4 mai 1939, *Pas*., 1939, pp. 223-227.

Cass., 21 février 1907, *Pas*., 1907, pp. 128-143.

Liège (14e ch.), 13 juin 2013, *J.L.M.B*., 2014, pp. 1613-1614.

Mons (2e ch.), 10 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, pp. 1628-1630.

Mons (7e ch.), 9 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2015, pp. 317-322.

Mons (6e ch.), 17 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2011, pp. 1844-1846.

Liège (20e ch.), 20 octobre 2011, *J.L.M.B.*, 2013, pp.847-852.

Bruxelles, 17 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2013, pp. 110-112.

Mons (7e ch.), 17 décembre 2009, *Rev. not. belge*, 2010, pp. 380-383.

Mons (7e ch.), 15 mai 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 378-380.

Liège (3e ch.), 3 novembre 2008, *For. ass.*, 2009, p. 146.

Liège (12e ch.), 2 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 1120-1124.

Bruxelles (2e ch.), 11 décembre 2008, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 117-143.

Anvers (4e ch.), 26 février 2007, *J.P.A.*, 2008, pp. 39-87.

Gand (1e ch.), 1er mars 2007, *Entr. et dr.*, 2010, pp. 202-207.

Liège, 27 avril 2007, *R.R.D.*, 2007, pp. 25-31.

Bruxelles, 13 septembre 2007, *Res jur. imm.*, 2007, pp. 299-307.

Liège (12e ch.), 7 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2006, pp. 834-836.

Liège (12e ch.), 10 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, pp. 14202[1]-14202[3].

Liège, 7 novembre 2005, *R.G.D.C.*, 2006, pp. 620-624.

Liège (3e ch.), 2 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, pp. 1729-1733.

Liège (3e ch.), 17 février 2003, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13795, pp. 1-5.

Bruxelles, 9 décembre 2003, *Inédit*, décision n° 05/634.

Liège, 28 juin 2002, *R.R.D.*, 2002, pp. 458-461.

Liège (20e ch.), 28 juin 2002, *Entr. et dr.*, 2003, pp. 105-113.

Mons (7e ch.), 2 septembre 2002, *J.L.M.B.*, 2004, pp. 988-991.

Bruxelles (2e ch.), 18 octobre 2002, *Res jur. imm.*, 2003, pp. 195-210.

Mons, 19 février 2001, *Inédit*, décision n° 03/103.

Mons, 12 mars 2001, *R.G.D.C.*, 2002, pp. 245-248.

Bruxelles (2e ch.), 12 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 718-725.

Liège, 6 avril 2000, *R.G.D.C.*, 2001, pp. 180-182.

Bruxelles (1e ch.), 25 septembre 2000, *R.W.*, 2000-2001, pp. 1606-1608.

Gand (9e ch.), 18 juin 1999, *R.W.*, 2002-2003, pp. 1060-1062.

Bruxelles (2e ch.), 26 novembre 1998, *Entr. et dr.*, 1999, pp. 322-328.

Mons (2e ch.), 5 février 1997, *J.T.*, 1997, pp. 544-547.

Bruxelles (8e ch.), 2 décembre 1997, *A.J.T.*, 1998-1999, pp. 873-875.

Liège, 4 décembre 1997, *R.G.D.C.*, 1998, pp. 369-370.

Mons, 11 juin 1996, *J.L.M.B.*, 1997, pp. 635-639.

Liège (3e ch.), 16 septembre 1996, *J.T.*, 1997, pp. 183-184.

Bruxelles (2e ch.), 5 juin 1996, *Res jur. imm.*, 1996, pp. 122-130.

Bruxelles, 22 janvier 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12491, pp. 1-4.

Liège (9e ch.), 26 février 1993, *Entr. et dr.*, 1995, p. 203.

Bruxelles (2e ch.), 8 avril 1992, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 1290-1291.

Bruxelles, 25 juin 1992, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 1272-1277.

Bruxelles (5e ch.), 29 mai 1991, *Entr. et dr.*, 1994, pp. 232-239.

Gand (6e ch.), 12 septembre 1991, *T.G.R.*, 1990-1992, p. 160.

Bruxelles, 11 octobre 1991, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 367-374.

Mons (1e ch.), 8 octobre 1990, *J.T.*, 1991, pp. 586-587.

Anvers (19e ch.), 9 octobre 1990, *Entr. et dr.*, 1997, pp. 162-165.

Bruxelles, 26 octobre 1990, *J.L.M.B.*, 1992, pp. 364-367.

Bruxelles (5e ch.), 11 mars 1988, *Entr. et dr.*, 1988, pp. 318-321.

Bruxelles, 9 août 1988, *RGAR*, 1989, n° 11554, pp. 1-2.

Mons, 10 mai 1988, *R.R.D.*, 1988, pp. 381-383.

Liège, 22 octobre 1987, *Entr. et dr.*, 1990, pp. 206-209.

Bruxelles, 25 juin 1986, *Res jur. imm.*, 1988, pp. 5-15.

Mons (1e ch.), 7 mai 1985, *R.G.A.R.*, 1986, n° 11082, pp. 1-3.

Anvers (1e ch.), 28 novembre 1985, *Rev. not. belge.*, 1988, pp. 390-394.

Liège, 6 février 1984, *J.L.M.B.*, 1984, pp. 221-224.

Mons, 15 mars 1983, *RDC*, 1984, pp. 283-287.

Bruxelles, 22 mai 1981, *Res jur. imm.*, 1981, pp. 129-132.

Bruxelles, 10 juin 1981, *Res jur. imm.*, 1981, pp. 167-171.

Liège, 12 février 1980, *Res jur. imm.*, 1981, pp. 7-12.

Bruxelles (2e ch.), 8 mai 1980, *J.T.*, 1980, p. 617.

Bruxelles (5e ch.), 5 janvier 1979, *Entr. et dr.*, 1979, pp. 160-163.

Bruxelles (2e ch.), 21 septembre 1979, *J.T.*, 1981, pp. 28-29.

Bruxelles, 8 juin 1977, *R.G.A.R.*, 1979, no 9972, pp. 1-4.

Bruxelles (5e ch.), 25 novembre 1976, *Entr. et dr.*, 1981, pp. 262-268.

Bruxelles (2e ch.), 21 janvier 1969, *Entr. et dr.*, 1969, pp. 218-223.

Civ. Bruxelles (8e ch.), 2 janvier 2012, *D.C.C.R.*, 2012, pp. 137-141.

Civ. Bruxelles (5e ch.), 8 mars 2011, *J.L.M.B.*, 2014, pp. 1630-1631.

Civ. Nivelles, 8 avril 2011, *Res jur. imm.*, 2011, pp. 239-283.

Civ. Dinant (4e ch.), 3 septembre 2009, *Rev. not. belge*, 2010, pp. 370-379.

Comm. Tongres, 2 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 579-582.

Comm. Bruxelles, 24 mars 2004, *R.G.D.C.*, 2005, pp. 359-361.

Civ. Anvers (9e ch.), 16 octobre 2002, *R.W.*, 2005-2006, pp. 791-792.

J.P. Liège, 20 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1005-1006.

Civ. Nivelles, 24 octobre 1997, *J.L.M.B.*, 2000, pp. 159-163.

Civ. Dinant (5e ch.), 17 décembre 1997, *J.T.*, 1998, pp. 337-338.

Civ. Charleroi, 30 mars 1995, *J.L.M.B.*, 1996, pp. 793-795.

Civ. Bruxelles, 11 février 1994, *J.L.M.B.*, 1994, pp. 1052-1056.

Civ. Nivelles, 19 novembre 1985, *Entr. et dr.*, 1987, pp. 212-219.

Civ. Tournai (1e ch.), 8 juin 1983, *Entr. et dr.*, 1984, pp. 186-193.

Civ. Nivelles, 2 juin 1981, *Res jur. imm.*, 1981, pp. 263-267.

Comm. Liège, 15 octobre 1974, *J.C.B.*, 1975, pp. 335-342.

Civ. Bruxelles (12e ch.), 12 janvier 1971, *Entr. et dr.*, 1972, pp. 22-24.

Civ. Anvers (6e ch.), 4 novembre 1970, *Entr. et dr.*, 1972, pp. 25-29.

Civ. Bruxelles, 30 juin 1956, *R.G.A.R.*, 1965, n° 5818, pp. 1-4.

JURISPRUDENCE FRANÇAISE

Cass. Civ. (3e ch.), 19 mars 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027213713&fastReqId=1057970090&fastPos=1 (consulté le 24 novembre 2014).

Cass. Civ. (3e ch.), 23 mai 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027451634&fastReqId=761627298& (consulté le 19 octobre 2014).

Cass. Com., 22 octobre 1996, *D.S.*, 1997, pp. 121-122.

Cass. Civ. (3e ch.), 25 novembre 1987, *Sem. jur.*, 1988, p. 45.

Cass. Civ. (3e ch.), 18 juin 1980, *Sem. jur.*, 1980, p. 331.

Cass. Civ. (3e ch.), 7 janvier 1971, *Sem. jur.*, 1971, p. 37.

Cass. Civ. (3e ch.), 17 juillet 1968, *Sem. jur.*, 1969, n° 15932.

Cass. Civ, 29 novembre 1968, *Bull. civ.*, 1969, pp. 389-390.

Cass. Civ., 25 janvier 1960, *Bull. civ.*, 1961, pp. 36-40.

Cass. Civ. (2e ch.), 17 février 1955, *Bull. civ.*, 1955, n° 100, pp. 59-60.

Cass. Civ., 19 juin 1951, *S.*, 1952, pp. 89-96.

Cour d'appel de Bordeaux, 28 mars 2013, arrêt inédit disponible sur http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000027495037 (consulté le 24 novembre 2014).

Cour d'appel de Paris (1e ch.), 30 mars 1973, *D.S.*, 1974, pp. 116-118.

AUTRES SOURCES

Recommandation du 11 octobre 1985 relative à l'application de l'article 20 du règlement de déontologie (Contrat Architecte – Maître de l'ouvrage), *in Code de droit de la construction commenté*, Waterloo, Kluwer, 2010, pp. 96-99.

Principes d'Unidroit relatifs aux contrats du commerce international, Rome, Institut international pour l'unification du droit privé, 2010, pp. 1-520.

Avis n° 26 de la Commission des clauses abusives sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, le 16 décembre 2009, pp. 1-35.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

TITRE PREMIER – RÉGIME GÉNÉRAL DES CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DE RESPONSABILITÉ 3

Chapitre I : Régime générale en droit belge 3

Section 1. Notion 3

Section 2. Conditions de validité 6

A) Prise de connaissance et acceptation de la clause 6

B) L'exonération du dol 7

C) Interdiction de vider l'essence de l'obligation 9

D) Interdiction de porter atteinte à l'ordre public et aux règles impératives 12

Section 3. Interprétation des clauses 13

Chapitre II : Etude comparée avec le droit français et les instruments de soft law 14

Section 1. Etude comparée avec le droit français 14

Section 2. Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité du point de vue de la soft law 16

TITRE SECOND – CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DANS LES CONVENTIONS D'ARCHITECTE 20

Chapitre I : Monopole légal de l'architecte 20

Chapitre II : Application des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans les conventions conclues avec un architecte 21

Section 1. Validité des clauses dans le cadre d'un contrat d'architecture 22

Section 2. Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans le cadre de la responsabilité "in solidum" de l'architecte 24

A) Principes et évolutions 24

B) Exonération de la responsabilité "*in solidum"* de l'architecte 27

C) Comparaison avec le droit français 32

Section 3. Limitation ou exonération de la responsabilité de l'architecte déchargé d'une partie de sa mission 35

TITRE TROISIÈME - LES CLAUSES LIMITATIVES OU EXONÉRATOIRES DE RESPONSABILITÉ DANS LE CADRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE 46

Chapitre I : Notions générales relatives à la promotion immobilière 46

Chapitre II : Le sort des clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans le cadre de la promotion immobilière 48

Section 1. La responsabilité du promoteur immobilier dans le cadre de la loi Breyne 48

Section 2. La responsabilité du promoteur immobilier en dehors du cadre de la loi Breyne 50

A) Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans la promotion-vente 50

B) Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité dans la promotion-entreprise 58

CONCLUSION 62

ANNEXE 65

BIBLIOGRAPHIE 69

TABLE DE MATIÈRES 95

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique **www.uclouvain.be/drt**