

Contrats

Le « contrat de service portant sur un ouvrage immobilier » dans la proposition de livre 7 du Code civil

Le 16 avril 2024, une proposition de livre 7 du Code civil relatif aux contrats spéciaux^{1*} a été déposée à la Chambre. Son article 7.4.2 prévoit que le « contrat de service portant sur un ouvrage immobilier », communément appelé contrat d'entreprise de construction, constitue une catégorie particulière du « contrat de service » et qu'il est soumis aux dispositions générales relatives à ce dernier. S'y appliquent par ailleurs les dispositions particulières des articles 7.4.47 à 7.4.49.

Quelques premiers enseignements méritent l'attention.

Quant aux dispositions générales applicables à tous les contrats de service (7.4.1 à 7.4.33),

- L'entrepreneur, l'architecte, et l'ingénieur deviennent des « prestataires », le maître de l'ouvrage « le client » et le sous-traitant, « l'auxiliaire ».
- L'agrégation est consacrée : elle doit être certaine (7.4.9) et entraîne le transfert des risques (7.4.25 dans sa version néerlandophone, la version francophone étant entachée d'une coquille).
- Le défaut de conformité doit être dénoncé endéans un « délai raisonnable » sous peine de déchéance (7.4.18). L'action fondée sur celui-ci se prescrit par deux ans à compter de sa notification (7.4.19). Ce délai est suspendu en cas de négociations, d'expertise judiciaire ou d'expertise extrajudiciaire contradictoire. La responsabilité du prestataire repose sur une faute prouvée / une condition d'imputabilité (7.4.16 et 5.225) ; elle se prescrit par dix ans à compter de l'agrégation.
- L'action directe (art. 1798, anc. C.civ.) se limite à un rang dans la chaîne des auxiliaires (7.4.31.al 3) ; elle a pour objet (créance-cause) et assiette (créance-objet) les services réalisés au profit du client.
- Le prix du marché à forfait ne peut être modifié sauf en cas de sujétions imprévues (7.4.8), dans la lignée de l'article 74 du livre 5.
- En cas de pluralité de prestataires, leurs activités sont coordonnées par le client (7.4.6, 3°).

Quant aux dispositions propres au « contrat de service portant sur un ouvrage immobilier » (art. 7.4.47 à 7.4.49),

- Sont visés les contrats d'entreprise de construction, ainsi que toutes « les prestations intellectuelles y relatives » (contrat d'architecte, de bureau d'étude, de coordination, etc.).
- Le législateur consacre les principes constants en matière de délivrances provisoire et définitive (anciennement « réception » - art. 7.4.48).
- L'agrégation du service confié à l'entrepreneur entraîne l'agrégation du service confié au concepteur.
- L'article 7.4.49 reprend les principes des anciens articles 1792 et 2270. Les travaux préparatoires précisent que la responsabilité décennale s'applique avant agrégation.
- Les dispositions de la loi Breyne seraient intégrées dans la section 2 du chapitre consacré aux contrats de service portant sur un ouvrage immobilier.

¹ Proposition de loi du 16 avril 2024 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil, Doc. Ch., 2023-2024, n° 3973/001. La proposition est devenue caduque avec la dissolution des chambres. Une consultation publique a eu lieu jusqu'au 31 octobre 2024, avant le dépôt d'un nouveau texte : voy. https://justice.belgium.be/fr/nouvelles/autres_communiqués/consultation_publicque_livre_7_contrats_speciaux_du_nouveau_code_civil

Restons attentifs aux éventuels amendements de ce premier texte, qui reprend en grande partie les enseignements constants et aura le mérite de mettre fin à certains débats.

Véronique Brusselmans ■
Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles