

La Cour d'appel juge abusive toute clause contractuelle limitant la responsabilité de l'architecte à l'égard d'un consommateur pour des vices cachés.

Dans un arrêt du 14 décembre 2021, la Cour d'appel d'Anvers a considéré comme abusive toute clause limitant à un an la durée de la responsabilité de l'architecte pour les vices cachés et limitant le délai pour engager une procédure à six mois après avoir pris connaissance du vice en question.

Dans cet arrêt du 14 décembre 2021, la Cour d'appel d'Anvers s'est prononcée sur la validité d'une clause contractuelle par laquelle un architecte avait limité sa responsabilité à l'égard d'un consommateur pour les vices cachés en limitant le délai de garantie à un an après la réception provisoire et en stipulant que le maître de l'ouvrage devait introduire son action en justice au plus tard six mois après avoir pris connaissance du vice en question.

La Cour d'appel a jugé cette disposition contractuelle inadmissible au regard de la loi du 2 août 2002. Cette loi a depuis lors été abrogée, mais des dispositions similaires sont désormais reprises dans les articles VI.82 à VI.87 inclus du Code de droit économique, l'article VI.83 du CDE reprenant une liste de clauses abusives dans une convention entre une entreprise et un consommateur.

Conformément à l'article VI.83, 14° du CDE, sont en tout cas abusives, les clauses et conditions ou les combinaisons de clauses et conditions qui ont pour objet de :

« supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés, prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil, ou l'obligation légale de délivrance d'un bien conforme au contrat, prévue par les articles 1649bis à 1649octies du Code civil ; »

Une fois encore, comme le montre l'arrêt de la Cour d'appel du 14 décembre 2021, la limitation contractuelle de la responsabilité pour des vices cachés à l'égard d'un consommateur est (souvent) considérée comme abusive par la jurisprudence. Le risque de voir d'éventuelles dispositions contractuelles contenant une limitation de responsabilité rester sans effet doit par conséquent être pris en compte.

Dans l'optique notamment de l'évaluation de leurs propres risques, les entrepreneurs et les architectes qui concluent des contrats avec des consommateurs doivent toujours garder à l'esprit qu'une limitation de la responsabilité pour les vices cachés est toujours susceptible in fine de ne pas être admise, malgré des accords explicites en la matière.

Pour davantage d'informations concernant cette thématique spécifique, n'hésitez pas à consulter Pim van den Bos (l'auteur) et Els Op de Beeck (responsable de la cellule Droit privé de la construction).

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com