

Tribunal de l'entreprise d'Anvers 3 novembre 2022 - délai de prescription des vices cachés véniels en vertu de la loi Breyne

L'affaire examinée par le tribunal de l'entreprise d'Anvers, division d'Anvers, concernait une discussion classique concernant la réception de travaux.

L'entrepreneur a assigné le promoteur dans l'attribution de la réception définitive des parties communes. L'ACP est intervenue dans la procédure.

La discussion portait sur l'action (et les droits d'action) de l'ACP.

Le tribunal de l'entreprise a confirmé tout d'abord que l'ACP pouvait citer l'entrepreneur et/ou le promoteur, bien que ce dernier n'ait pas conclu d'accord avec l'ACP mais avec chacun des copropriétaires individuels. Les droits des copropriétaires individuels sur les parties communes sont entrés dans la copropriété en tant que droits de propriété indivis gérés par l'ACP. Cette dernière peut ester en justice concernant les parties communes.

La légalité de la clause exonératoire incluse par le promoteur à l'égard de ses acheteurs qui ont acheté sous la loi Breyne a ensuite été discutée. La clause exonératoire stipulait que la responsabilité du promoteur pour les vices cachés véniels était limitée à un an après la réception provisoire.

Une telle clause d'exonération n'est pas valable selon le tribunal de l'entreprise. Il est connu qu'en vertu de l'article 6, paragraphe 1 de la loi Breyne, le promoteur est responsable des défauts menaçant la stabilité. Cette période de dix ans ne peut être raccourcie.

On sait également que l'article VI.83, 14° CDE stipule que le délai des vices cachés en cours de vente ne peut être raccourci à l'égard des consommateurs, y compris en ce qui concerne les parties

communes. Le fait que l'ACP n'ait pas conclu elle-même les contrats d'achat et qu'elle soit une personne morale n'y change rien. La qualité de consommateur n'est pas retirée au copropriétaire acquéreur qui était consommateur au moment de l'achat, même si les droits des acquéreurs sur les parties communes entrent ultérieurement dans la copropriété.

Un autre argument (moins courant) cité par le tribunal d'entreprise est l'article 9 de loi Breyne. Cet article indique, la réception doit se faire en deux étapes, à savoir la réception provisoire et la réception définitive. La réception définitive ne peut avoir lieu qu'après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception provisoire.

Le tribunal a souligné que la disposition selon laquelle le promoteur ne reste responsable que des vices cachés pendant une période d'un an à compter de la réception provisoire ne saurait affecter l'engagement du promoteur de fournir les ouvrages en état de réception définitive. La protection juridique de la double réception obligatoire serait érodée si le délai de prescription pour les vices cachés véniels était autorisé à être raccourci dans la mesure où la réception finale pourrait avoir lieu malgré des défauts imputables au promoteur de la construction pour lesquels les demandes seraient prescrites.

Le tribunal conclut que la clause d'exonération est nulle.

L'argument spécifique concernant la double réception en vertu de la loi Breyne était pertinent in casu car la réception définitive n'avait pas encore eu lieu. S'il s'agissait d'une clause d'exonération limitant la responsabilité pour les vices cachés véniels à, par exemple, trois ou quatre ans et que la réception finale avait déjà été accordée avant l'expiration de ce délai, les autres arguments (également cités dans l'arrêt) seront particulièrement pertinents pour empêcher le promoteur d'invoquer une telle clause d'exonération.

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