Loi Breyne : le point de départ de la prescription décennale

Dans une décision du 27 septembre 2016, le Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles s'est prononcé sur le point de départ de l'action en garantie décennale diligentée par une association de copropriétaires à l'encontre d'un promoteur immobilier et d'un entrepreneur.

De manière somme toute classique, l'association des copropriétaires sollicitait, à titre de mesure avant dire droit, la désignation d'un expert.

Si cette mesure d'instruction s'avère souvent nécessaire dans le contentieux immobilier pour déterminer la nature et l'origine des malfaçons alléguées, il n'en demeure pas moins qu'elle est souvent synonyme d'enlisement et de coûts.

Pour éviter d'exposer les parties litigantes aux affres d'une expertise alors-même que l'action pourrait s'avérer irrecevable, le législateur a, par la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice[1], introduit un nouvel article *875bis dans* le Code judiciaire : désormais, il appartient, en règle, au juge saisi d'une mesure d'instruction, telle une expertise, de trancher au préalable la question de la recevabilité.

Conformément à cette disposition, le Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles a été amené à examiner l'argument d'irrecevabilité soulevé par le promoteur immobilier.

En substance, ce dernier soutenait que l'action en garantie décennale dirigée contre lui était prescrite dans la mesure où elle avait été initiée par une citation signifiée plus de dix ans après la signature, par l'association des copropriétaires, d'un procès-verbal intitulé « *procès-verbal de réception provisoire valant agréation* ».

Or, même si la controverse demeure[2], il est généralement enseigné que la prescription est une fin de non-recevoir entraînant, en quelque sorte, la disparition du droit processuel et, partant, l'irrecevabilité de l'action[3].

---

[1] M.B., 22 octobre 2015.

[2] Voy. notamment M. MARCHANDISE, La prescription, Coll. DE PAGE, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 30-34, n° 6.

[3] M. DUPONT, « Prescription et forclusion. Aspects procéduraux », in Les défenses en droit judiciaire, Coll. de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 231, n° 11.

© LEGACITY

L'association des copropriétaires estimait que son action avait été formée dans le délai de dix ans qui, dans son analyse, ne pouvait débuter qu'à compter de la réception définitive sachant par ailleurs que le procès-verbal de réception provisoire opposé par le promoteur ne précisait pas explicitement qu'il faisait courir le délai décennal de garantie.

La question nodale était donc de savoir si le délai de garantie décennale prenait cours à compter de l'agréation (thèse du promoteur) ou de la réception définitive (thèse de l'association des copropriétaires).

Sous l'empire de la Loi Breyne[4], l'on considère que les notions de réception et d'agréation sont unifiées sous le vocable unique de « *réception* »[5].

Toutefois, cette unification linguistique ne doit pas faire perdre de vue que le point de départ de la garantie décennale se situe au moment de l'agréation[6].

Autrement dit, l'apparente synonymie entre la réception et l'agréation n'est pas parfaite quant aux conséquences juridiques pouvant en résulter.

Si l'agréation coïncide généralement avec la réception définitive, rien n'empêche de conférer à la réception provisoire un effet d'agréation à compter de laquelle la garantie décennale commencera à courir :

> « *Contrairement à l'invitation faite par au législateur par le Conseil d'Etat, la loi Breyne n'a pas déterminé ni réglementé les effets des réceptions provisoire et définitive et les principes qui viennent d'être énoncés s'appliquent également au cas de vente d'une habitation à construire. Partant, rien d'empêche les parties de prévoir que la réception provisoire aura un effet d'agréation* »[7].

Ce point résulte d'une jurisprudence particulièrement claire de la Cour de cassation et en particulier de son arrêt du 24 février 1983 :

> « *Attendu que ni les articles 1792 et 2270 du Code civil qui établissent la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs ni l'article 6 de la loi du 9*

[4] Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (M.B., 11 septembre 1971), dite « Loi Breyne ».
[5] M. VON KULGELGEN, « Délivrance, réception et agréation », in *La loi Breyne*, Coll. Conseil francophone de la Fédération royale du notariat belge, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 141, n° 19.
[6] Cass., 4 mars 1977, J.T., 1977, p. 621 et obs. A. BRUYNEEL.
[7] M. VON KULGELGEN, « Délivrance, réception et agréation », in *La loi Breyne*, Coll. Conseil francophone de la Fédération royale du notariat belge, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 147, n° 23 ; B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, Coll. Répertoire pratique du droit belge, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 966, n° 395.

© LEGACITY

juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, qui rend applicables au vendeur de ces habitations lesdits articles 1792 et 2270 du Code civil ne situent le point de départ du délai de la garantie décennale;

Attendu que ce point de départ se détermine par la date de l'agréation de l'ouvrage;

Attendu que, lorsqu'à la réception provisoire dont le but est de constater l'achèvement des travaux n'a été attaché aucun effet d'agréation, la date à partir de laquelle commence à courir la garantie décennale est, en règle, la date de la réception définitive;

Attendu que, cependant, lorsque les parties conviennent d'attacher à l'acte de réception provisoire un effet d'agréation, le délai de garantie commence à courir à partir de la date de cet acte »[8].

Sur la base de ces enseignements et de l'effet utile à donner au procès-verbal de réception provisoire « *valant agréation* », le Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles a constaté que l'action en garantie décennale diligentée contre le prometteur avait débuté au moment de la signature de ce document. Or, l'action de l'association des copropriétaires ayant été initiée après l'écoulement du délai de dix ans, elle a été déclarée irrecevable.

Bruno Dessart
b.dessart@legacity.eu

Filip Malfait
f.malfait@legacity.eu

The information in this material is not exhaustive, nor intended to constitute legal, tax, consulting or other professional advice. The information provided is not intended to be relied upon as the sole basis for any decision which may affect your business or private estate or your clients' business or private estate. Before making any decision or taking any action that might affect your business or private estate, you should consult a qualified professional adviser.

[8] Cass., 24 février 1983, J.T., 1983, p. 575.