

- l'expert judiciaire a dûment justifié son évaluation des travaux de réfections nécessaires, poste par poste, pour un montant total de 19.900 euros hors TVA, « ce chiffre représentant le coût des travaux utiles à la mise à disposition d'un immeuble en parfait état par les entreprises M. à madame M.-C. F. » ;

Que, néanmoins, l'appelante souligne à juste titre, sans être contredite sur ce point par l'intimée, que deux erreurs de calcul ont été commises par l'expert judiciaire dans son tableau récapitulatif des manquements et malfaçons par rapport à leur description dans le corps du rapport ;

Qu'en effet, le coût hors taxe des travaux de déplacement et de remontage selon les règles de l'art des conduites d'eau et de gaz dans le garage doit être évalué à la somme de 475 euros (au lieu de 975 euros dans le tableau récapitulatif) et le coût de remplacement de l'escalier compte tenu des nombreuses malfaçons constatées doit être évalué à la somme de 4.245 euros (au lieu de 8.245 euros) ;

Qu'il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point ;

Que les objections formulées à titre subsidiaire par l'appelante à l'encontre de la pertinence des conclusions de l'expert ne sont objectivées par aucune étude d'un conseil technique et ne peuvent dès lors qu'être déclarées arbitraires, sans que la cour ne soit tenue d'y apporter une réponse poste par poste ;

Que la partie appelante ne communique à la cour aucune lettre ou rapport de ses conseils techniques établis pendant ou après la rédaction du rapport d'expertise judiciaire de nature à établir un commencement de preuve des objections qu'elle soulève à l'encontre de ce rapport d'expertise judiciaire ;

Que, dans ces conditions, il n'est pas non plus justifié de désigner un nouvel expert judiciaire ;

Que l'appel est très partiellement fondé ;

Attendu que madame M.-C. F. introduit une demande incidente en degré d'appel et postule la condamnation de la SPRL M. à lui payer une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel téméraire et vexatoire ;

Que l'appel ayant été déclaré partiellement fondé, il y a lieu de déclarer cette demande incidente recevable mais non fondée.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : M. **Fr. Stevenart Meeûs**. Greffier : M^{me} **B. Cantineau**.

Plaid. : M^{es} **J.-P. Trisolino** et **L. Ducarme**.

J.L.M.B. 11/130

Observations

La preuve de la réception des travaux dans la loi Breyne

Lors de l'adoption de la loi Breyne en 1971¹, le législateur a consacré la pratique de la double réception, déjà reconnue à l'époque dans le cahier général des charges applicable à l'exécution des marchés publics, mais également fort répandue dans la pratique des marchés privés. Pour toutes les conventions soumises à la loi Breyne, la réception de l'habitation doit se produire en deux phases distinctes, et ce peu importe

1. 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).

que le contrat soit qualifié de contrat de vente ou de contrat d'entreprise : d'abord la réception provisoire ; ensuite la réception définitive².

En principe, la réception d'un ouvrage réalisé en exécution d'une convention soumise à la loi Breyne ne peut être prouvée que par un acte écrit et contradictoire des parties³ ; ceci suppose que le vendeur ou l'entrepreneur soit présent ou représenté ou, à tout le moins, dûment convoqué aux opérations de réception. En tant que telle, la réception demeure toutefois un acte unilatéral de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage⁴.

Le principe selon lequel seul l'écrit contradictoire fournit la preuve de la réception des ouvrages connaît deux exceptions.

Premièrement, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception⁵. Etant donné qu'il n'est pas prévu que la preuve contraire puisse être admise dans ce cas, il s'agit là d'une présomption irréfragable d'acceptation de la réception^{6 7}.

Deuxièmement, l'occupation ou l'utilisation par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage du bien ou des parties transformées ou agrandies de celui-ci, constitue une présomption que cet acquéreur ou ce maître de l'ouvrage a accepté tacitement la réception provisoire de ce bien ou des parties transformées ou agrandies⁸. Il s'agit ici d'une présomption réfragable que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut renver-

2. Entre la réception provisoire et la réception définitive de l'ouvrage doit s'écouler au minimum une période d'un an, étant entendu que, lorsqu'il s'agit d'un immeuble à appartements, ce double processus doit être respecté tant pour les parties communes que pour les parties privatives : « la réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée » (article 9 de la loi Breyne). Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur reste propriétaire d'une partie de l'immeuble qui doit être réceptionné, il ne peut exercer aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes de l'immeuble (article 2, paragraphe 3, alinéa premier, de l'arrêt royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 (M.B., 4 novembre 1971)). En effet, « le contrôleur et le contrôlé ne peuvent être la même personne » (L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, collection Droit notarial, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 111). Le promoteur immobilier ne peut donc pas participer aux délibérations et au vote à l'occasion de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires appelée à se prononcer sur la réception provisoire ou définitive des parties communes.
3. Article 2, paragraphe premier, alinéa 2, de l'arrêt royal. Voy. dans ce sens : Gand, 6 novembre 1996, A.J.T., 1997-1998, p. 230, note J. VAN BELLE. Le refus de réception provisoire ou définitive doit être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur ou à l'entrepreneur (article 2, paragraphe premier, alinéa 3, de l'arrêt royal).
4. Toute clause d'un contrat rentrant dans le champ d'application de la loi Breyne qui serait contraire avec le principe de la double réception énoncé à l'article 9 de la loi, serait réputée non écrite (article 13, alinéa premier, de la loi). En outre, si le contrat contient une clause énonçant des modalités de réception différentes de celles énoncées à l'article 2 de l'arrêt royal d'exécution de la loi Breyne, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut invoquer, à son choix, soit la nullité du contrat, soit la nullité de la seule clause contraire (article 13, alinéas 2 et 3, de la loi).
5. Article 2, paragraphe 2, alinéa 2, de l'arrêt royal.
6. Voy. A. RENARD et P. VAN DER SMISSEN, *La loi Breyne*, collection Droit et justice, n° 9, Bruxelles, Nemesis, 1989, p. 759 ; B. CHAMPION, " La loi Breyne à la veille de la réforme : principes et controverses ", in *La réforme de la loi Breyne*, coll. Patrimoine, tome XVI, Louvain-la-Neuve et Bruxelles, Academia et Bruylant, 1994, p. 9 et suivantes, spéc. p. 24 ; L. ROUSSEAU, *op. cit.*, p. 107 ; J.-M. CHANDELLE, *La loi Breyne (Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction – après la réforme de 1993)*, collection Rép. not., tome VII, livre VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 130.
7. Cette présomption irréfragable d'agrégation n'est pas applicable pour les parties communes de l'immeuble (article 2, paragraphe premier, alinéa 2, *in fine* de l'arrêt royal).
8. Article 2, paragraphe 2, alinéa premier, de l'arrêt royal.

ser en apportant une preuve contraire. A la différence de la première, cette présomption ne vise par ailleurs que la réception provisoire des travaux.

En l'espèce, par une appréciation souveraine de faits, la cour d'appel de Mons écarte cette dernière présomption, l'acquéreur de l'immeuble établissant s'être plaint verbalement, puis, quelques mois plus tard, par écrit, des malfaçons affectant l'immeuble au moment de la prise de possession par ce dernier.

BENOIT KOHL
Professeur à l'ULg,
Avocat

Bibliographie

La valeur ajoutée de l'avocat, sous la direction de JEAN-MICHEL JOTTRAND, Limal, Anthémis, collection O.B.F.G., 2011, 228 pages, 67 €.

La valeur ajoutée de l'avocat : tel était le thème du congrès de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone du 17 février 2011.

Indépendance, secret professionnel, déontologie, compétence : tels sont, parmi d'autres, les principaux atouts des avocats.

JEAN-MICHEL JOTTRAND, FRANÇOIS GLANSBORFF et DIDIER MATRAY posent les premiers jalons : ce qui a toujours fait les forces de la profession d'avocat, d'abord ; mais, surtout, une réflexion aiguë sur l'extension du périmètre de notre profession. Jusqu'où pouvons-nous élargir le champ de nos activités sans perdre ce qui fait notre spécificité ? Ferons-nous percoler nos valeurs dans les domaines que nous nous approprierons ? Ou le marché nous avalera-t-il en nous réduisant au rang de marchands de droit ? « Dans certains domaines nouveaux, il pourrait y avoir une valeur ajoutée sans avocat et ce serait là chose regrettable. Le pire serait cependant qu'il y ait intervention de l'avocat sans valeur ajoutée ».

HAKIM BOULARBAH (les actions de groupe), FRANÇOIS DE BAUW (les assemblées générales des sociétés anonymes), LOUIS DERWA, LUC MISSON et PHILIPPE GODIN (les juridictions sportives), STÉPHANE GOTHOT, JEAN-FRANÇOIS HENROTTE, LAURENT-OLIVIER HENROTTE et VINCENT LAMBERTS (la consultation en ligne) explorent ensuite quatre nouveaux domaines d'intervention de l'avocat détaillant ce que nous pouvons y apporter, ce que nous pouvons y gagner, ce que nous y risquons.

Viennent ensuite de très pertinentes réflexions de JEAN-JACQUES JESPERS sur la médiatisation de la justice, entre commercialisme (« l'objectif de TF1, c'est d'aider Coca-Cola à vendre son produit ») et présomption d'innocence (c'était pourtant avant les affaires DSK !). Médias-piloris, médias-gibets mais médias de notre temps, que l'on décrie et utilise tout à la fois, qu'il faudrait pouvoir apprivoiser. Un enjeu de taille. Un enjeu vital ?

BRIGITTE LONGUET présente, pour conclure cet ouvrage, les principales propositions qu'elle a transmises à HERVÉ NOVELLI le 21 janvier 2010 « pour une nouvelle dynamique de l'activité libérale » : extension du périmètre de notre activité mais sans affaiblir notre déontologie (un fameux challenge !) ; diversification de notre offre, tant dans nos secteurs traditionnels d'intervention que dans les secteurs émergents ; capacité de répondre à la demande de la clientèle, sans lui imposer notre façon d'organiser les problèmes ; maîtrise de la communication ; adopter une politique d'honoraires plus transparentes et mieux adaptée aux contingences que nos clients doivent affronter (le *time-sheet* est-il moribond ?) ; développer l'inter-professionnalité, notre capacité de répondre à la demande en joignant nos compétences à celles d'autres professionnels ; adapter nos structures d'exercice.

Manquent dans cet ouvrage la remarquable synthèse de MICHÈLE GRÉGOIRE et la conclusion du président ROBERT DE BAERDEMAEKER. Mais elles ont, depuis, été publiées dans *La Tribune* de l'O.B.F.G.¹.

PATRICK HENRY

* * *

1. *La Tribune*, mars 2011, n° 42, respectivement p. 16 et 6.